





ACTEUR DU CHANGEMENT (P. 2)

LEADER DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE « PRIME » PARISIEN (P. 12)

CRÉATEUR DE VALEUR PATRIMONIALE (P. 20)

CONCEPTEUR D'UNE OFFRE DURABLE (P. 28)

MOTEUR DE PERFORMANCES (P. 38)

DÉVELOPPEUR D'UN PATRIMOINE D'EXCEPTION (P. 46)



Parce que la performance  
de vos équipes prime





## Parce que la performance de vos équipes prime...

... nous nous attachons à toujours mieux connaître vos enjeux.

Utilisateurs de l'immobilier tertiaire « prime », vous faites partie de ces sociétés à forte valeur ajoutée pour lesquelles la localisation et la qualité des immeubles à Paris sont des vecteurs essentiels d'image, d'attractivité et de performance.

Quartiers généraux ou états-majors de grandes entreprises nationales, filiales françaises de groupes internationaux, cabinets de conseil renommés, sociétés de services financiers, groupes de luxe, de médias ou de communication, entreprises leaders sur leur marché ou dans leurs métiers : vous êtes prêts à faire le choix de la centralité et de la qualité pour attirer et fidéliser les meilleurs talents et pour améliorer vos performances. Pour vous, bénéficier d'une implantation lisible, visible et facilement accessible au cœur d'un des principaux grands centres économiques mondiaux est un atout majeur. Tout comme disposer d'une offre de services exceptionnelle et d'un *property management* inégalable.





# VISION





# CONVICTION





## Parce que la performance de vos équipes prime...

... nous mettons nos bureaux « prime »  
parisiens au service du bien-être  
de vos équipes.

Entreprises leaders, vous êtes aujourd'hui confrontées à de nombreux changements économiques et sociétaux que vous devez absorber et transformer en axes de conquête. Dans cet environnement de plus en plus complexe où le temps s'accélère et où les résultats à court terme priment sur la vision à long terme, les conditions de survie et de performances se durcissent. Et vos défis se multiplient : anticiper et intégrer les changements technologiques, ouvrir de nouvelles perspectives économiques et commerciales, innover plus vite, s'adapter et se réinventer, sortir des frontières... Plus que jamais, la pression sur vos équipes s'alourdit, faisant du facteur humain et du bien-être de vos salariés les principaux leviers de votre réussite.

Convaincus de l'étroite corrélation entre l'avenir de l'immobilier de bureaux « prime » et la dimension humaine de votre stratégie, nous mettons à votre disposition des immeubles – et des services associés – qui peuvent soutenir votre projet d'entreprise et améliorer la performance et la cohésion de vos équipes.





## Parce que la performance de vos équipes prime...

... nous vous aidons à cultiver  
votre capital humain.

La gestion des ressources humaines devient l'un des éléments clés des entreprises performantes. Attirer les meilleurs profils, motiver et fidéliser durablement les collaborateurs, augmenter la productivité et la créativité, encourager l'innovation, gérer la complexité, donner du sens, consolider l'esprit d'équipe, favoriser la transversalité, promouvoir les modes projets : tels sont vos nouveaux impératifs.

Ces exigences vous incitent à accorder une importance toujours plus grande aux conditions de travail et au confort de vos salariés et donc, à la pertinence de vos implantations immobilières, à l'efficacité des espaces de travail et de convivialité et à la qualité des services. Dès lors, l'importance de l'immobilier tertiaire dans la chaîne de valeur de votre entreprise prend tout son sens et nous incite à bien intégrer ces problématiques dans notre offre « prime ».

Avec une ambition : mettre à votre disposition des bureaux qui constituent de véritables outils de management de vos talents.







AMBITION





INNOVATION





## Parce que la performance de vos équipes prime...

... vos exigences sont les nôtres !

Vous proposer des produits immobiliers adaptés à votre projet et à votre politique de management suppose une parfaite connaissance et une bonne anticipation de vos besoins.

Ceux-ci sont multiples et mobiles :

- › des plateaux de bureaux permettant tout type d'organisation et d'adaptation de vos espaces de travail ;
- › des plateaux de grande taille qui renforcent les échanges, la cohésion interne et le travail en équipe ou en mode projet ;
- › des immeubles à architecture qualitative, dont l'image est valorisante pour vos collaborateurs, mais aussi pour vos clients ;
- › des critères de développement durable plus performants ;
- › une accessibilité exceptionnelle au quotidien ;
- › un environnement urbain, commercial et culturel qualitatif et largement sécurisé ;
- › une offre de services de proximité qui optimise le cadre de vie professionnel et rend le quotidien plus simple et plus agréable ;
- › et, bien sûr, une gestion immobilière et un niveau de services irréprochables.

Plus que jamais, vos attentes trouvent une réponse adaptée dans notre patrimoine « prime » et dans notre nouvelle façon d'aborder notre métier.





## Parce que la performance de vos équipes prime...

... nous réinventons la relation clients.

Notre ambition est de créer, avec vous, des relations privilégiées basées sur la personnalisation, la proximité, la réactivité et l'écoute. C'est dans cet esprit que nous mettons en place une organisation très structurée reposant notamment sur des comités de suivi, des actions de communication et d'animation, des services dédiés et des analyses régulières de vos besoins et de votre satisfaction.

À cet effet, nous avons conduit fin 2011 une étude approfondie auprès d'un panel de 33 sociétés et 460 personnes travaillant dans différents immeubles de notre patrimoine. Cette enquête, basée sur 64 questions, nous a aidés à mieux vous connaître en termes de profils, de besoins et d'attentes. Elle nous a notamment permis de comprendre comment vous utilisez les espaces de travail, d'appréhender vos modes de transport et vos contraintes d'accessibilité, d'apprécier les critères d'importance que vous donnez à l'immeuble et aux bureaux que vous occupez, de mesurer votre degré de satisfaction et, enfin, d'identifier nos points forts et nos points d'amélioration.

Réinventer la relation clients, c'est aussi établir des passerelles qui dépassent le cadre professionnel. Aussi, parce que vous concentrez une haute densité d'expertise, de savoir-faire, de compétences et de sophistication, nous créons avec vous des liens autour du monde de l'art, du design ou de la culture.





# FIDELISATION





# VALORISATION



## Parce que la performance de vos équipes prime...

... l'excellence est plus que jamais notre priorité.

Parce que le monde change et que vos besoins évoluent continuellement, nous adaptons nos réponses et réinventons en permanence notre patrimoine pour qu'il reste à la pointe de la qualité.

Depuis 2010, nous avons ainsi opéré une véritable mutation culturelle basée sur une recherche quotidienne de l'excellence professionnelle. La qualité, l'expertise, la créativité et la performance s'expriment désormais sur toute la chaîne de valeur de nos métiers et contribuent au renforcement de notre leadership sur l'immobilier tertiaire haut de gamme du QCA parisien.

Ce haut niveau d'exigence s'exprime également via notre offre immobilière de bureaux. Unique et rare, elle concentre tous les atouts que vous recherchez pour mettre l'humain à l'honneur, accompagner votre projet d'entreprise et dynamiser votre stratégie de création de valeur et de responsabilité sociale et environnementale.



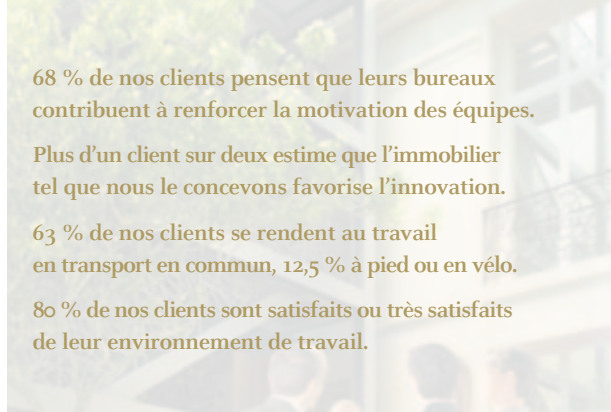
Parce que votre avis compte...

68 % de nos clients pensent que leurs bureaux contribuent à renforcer la motivation des équipes.

Plus d'un client sur deux estime que l'immobilier tel que nous le concevons favorise l'innovation.

63 % de nos clients se rendent au travail en transport en commun, 12,5 % à pied ou en vélo.

80 % de nos clients sont satisfaits ou très satisfaits de leur environnement de travail.





## Message du Président



Juan José Brugera Clavero – Président du Conseil d'administration

Comme vous pourrez le constater dans les pages qui suivent, l'exercice écoulé s'est avéré satisfaisant pour la Société Foncière Lyonnaise, malgré un contexte difficile et un environnement complexe. Les défis auxquels nous sommes confrontés

sont relevés avec détermination par une équipe de direction renforcée et un Conseil d'administration partiellement renouvelé.

La poursuite de notre stratégie de foncière dédiée à l'immobilier tertiaire « prime » parisien, le maintien d'une politique de prudence financière et la qualité exceptionnelle de nos actifs nous permettent d'assurer une excellente dynamique professionnelle et de proposer à nos clients une offre et des produits uniques à Paris. En restant centré sur le segment de marché qui a le mieux résisté à la crise financière et en mettant en œuvre, de façon volontariste et cohérente, tous nos leviers d'action professionnelle, nous pouvons affronter l'avenir avec sérénité et nous adapter à un environnement économique difficile et imprévisible. Bertrand Julien-Laferrière, notre Directeur général, explique cette vision de façon détaillée dans le présent document et présente les faits marquants et les résultats de l'exercice. Cet exercice 2011 intègre, pour la première fois, le résultat de notre participation de 29,9 % dans SIIC de Paris, une société foncière cotée dont les actifs et la stratégie sont parfaitement cohérents avec notre vision professionnelle. Je voudrais, pour ma part, souligner la réussite de l'ouverture de l'hôtel « Mandarin Oriental Paris » à l'issue d'une opération de restructuration urbaine particulièrement complexe qui a été conduite avec brio par les équipes de la Société Foncière Lyonnaise. Saluer aussi le bon avancement des travaux de l'immeuble du « 92 Champs-Élysées » qui va accueillir fin 2012 le *flagship shop* du groupe Zara à Paris et citer le lancement des travaux du projet « In/Out » à Boulogne. Sans oublier la cession de la boutique « Old England » sur le boulevard des Capucines et la livraison finale de la galerie des Champs-Élysées en complément du magasin amiral de H&M ouvert fin 2010. Rappeler enfin que la crédibilité de SFL sur les marchés financiers a été démontrée par l'excellent accueil de son émission obligataire inaugurale de 500 millions d'euros en mai 2011.

Nous allons poursuivre avec détermination le développement de l'activité de SFL, avec la conviction de pouvoir compter sur le soutien de nos actionnaires et de nos partenaires. Le Conseil d'administration tient à exprimer sa gratitude à l'ensemble de nos collaborateurs pour leur professionnalisme, pour la qualité de leur travail et pour tous les efforts accomplis au cours de cette année. Je souhaite associer à ces remerciements tous nos clients et nos actionnaires pour leur confiance et leur contribution pour faire de la Société Foncière Lyonnaise l'acteur de référence de son marché.

## Profil

Première foncière dédiée au segment tertiaire « prime » parisien, SFL concentre un patrimoine prestigieux d'immeubles de bureaux et de commerces de haut standing dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris et dans l'ouest de la capitale. Parce que la performance des équipes de ses clients prime, SFL conçoit l'immobilier de bureaux comme un formidable levier pour attirer, fidéliser et manager durablement les talents. C'est pourquoi elle innove dans la création de valeur patrimoniale, bâtit une offre durable ambitieuse et se positionne en leader sur son segment de marché, avec une vision unique.

Valeur du patrimoine, droits inclus : 3 241 M€

Revenus locatifs : 151,6 M€

Loan to value : 35,5 %

ANR par action (EPRA NNNAV) : 42,8 €

356 900 m<sup>2</sup> de patrimoine dont 75 % de bureaux et 24 % de commerces / hôtel



acteur



## Acteur du changement

**L'année 2011 a été marquée une nouvelle fois par une forte volatilité et une très grande nervosité des marchés financiers. Comment expliquez-vous les bonnes performances de SFL dans cet environnement difficile ?**

**Bertrand Julien-Laferrière :**

L'année a été très complexe pour la majorité des acteurs de l'économie, particulièrement pour ceux de l'immobilier qui vivent au quotidien avec les marchés financiers. Pour SFL, elle s'est doublée d'un enjeu de transformation significatif. L'entreprise a en effet vécu une étape importante de refondation culturelle et de réorganisation en profondeur qui, paradoxalement, a aussi généré plus d'adaptation, de réactivité et de détermination à un moment où cela était particulièrement nécessaire. C'est ainsi que Nicolas Reynaud et ses équipes ont pu saisir une étroite fenêtre de tir pour placer une émission obligataire inaugurale de 500 millions d'euros en mai 2011, la première pour SFL depuis 1997. Ce nouvel état d'esprit a également permis à nos équipes commerciales de réussir d'excellentes performances en 2011, avec des surfaces prises à bail deux fois plus importantes que la moyenne 2006-2010 et un excellent loyer moyen de 648 €/m<sup>2</sup> sur l'année. Je suis convaincu que dans les années à venir, il va falloir vivre avec la volatilité des marchés et savoir s'y adapter en permanence. SFL est maintenant en ordre de marche pour relever ce défi.

### Comment les valeurs ont-elles évolué dans ce contexte ?

#### Bertrand Julien-Laferrière :

Le marché de l'investissement s'est segmenté de façon très marquée, avec une augmentation forte des écarts de valeur entre les actifs véritablement « prime » – qualité de la localisation, du produit immobilier et du potentiel locatif – et ceux qui le sont moins. Il a même permis des transactions records sur les immeubles « prime » du QCA à Paris. Dans cet environnement, SFL est parfaitement bien positionnée. Cela explique la bonne tenue des valeurs de nos actifs et donc de notre ANR par action, qui sont en progression. Pour les mêmes raisons, le cours de l'action de SFL n'a subi qu'une très légère décote (- 3 % entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2011), alors même que les cours des principales foncières de bureaux étaient très secoués.

Face à ces changements structurels et aux enjeux qu'ils représentent, notre réponse est globale : une vision

stratégique claire, un positionnement affirmé sur le segment de l'immobilier tertiaire « prime » parisien, un alignement des moyens et des actions, une forte exigence professionnelle et une détermination sans faille. Elle nous permet de maintenir une grande cohérence dans nos interventions tout en conservant une bonne réactivité aux évolutions.



Bertrand Julien-Laferrière – Directeur général de SFL

“ L'ENTREPRISE  
A VÉCU  
UNE ÉTAPE  
IMPORTANTE DE  
REFONDATION  
CULTURELLE. ”





Dès votre arrivée à la tête de la foncière, à la fin 2010, vous avez donné une nouvelle impulsion à SFL, au point que pour la plupart des observateurs et partenaires de votre Société, c'est une nouvelle SFL qui serait en train d'émerger. Comment s'est opérée cette transformation ?

**Bertrand Julien-Laferrière :**

Le monde dans lequel nous évoluons est en mutation permanente, avec un rythme de changement qui s'accélère. Il est donc essentiel de se remettre continuellement en cause afin de progresser, de s'adapter et de se transformer.

SFL est longtemps restée sur un mode de fonctionnement statique et cloisonné. Aussi était-il devenu nécessaire d'agir de façon rapide et déterminée, tout en suscitant l'adhésion des équipes malgré l'inquiétude légitime que provoque tout changement.

Les outils pour opérer ce type de transformation sont connus : une vision stratégique partagée et porteuse de sens, une organisation simple, lisible et efficace, une équipe de direction mobilisée et animée d'un véritable esprit d'équipe, des rôles, responsabilités et processus bien définis, des systèmes de rémunération cohérents et, surtout, de la bonne humeur, car on ne réussit bien que ce qui est fait avec plaisir !


Quel est, selon vous, le principal levier de la réussite de cette transformation ?

**Bertrand Julien-Laferrière :**

Le facteur humain, incontestablement ! Car réinventer l'entreprise nécessite de mettre en mouvement une puissante spirale vertueuse qui favorise la construction et le développement de chacun et permet une mutation en profondeur de la culture de l'entreprise. Cette transformation prend appui sur la responsabilisation individuelle et collective, la confiance, l'exemplarité du leadership et le partage des réussites.

C'est tout cela que nous avons commencé à mettre en place avec succès chez SFL. Au prix de beaucoup d'efforts, d'une grande détermination et avec le souci constant de donner du sens et une cohérence globale à nos actions. Résultat : nos équipes disent elles-mêmes avoir le sentiment de travailler dans une nouvelle entreprise ! Elles sont désormais prêtes à monter en puissance pour porter SFL dans sa nouvelle ambition et relever les défis qui sont devant nous.

acteur



**Précisément, quelle est cette nouvelle ambition de SFL ? Ou plutôt, que peut-on faire de mieux quand on dispose déjà d'un patrimoine exceptionnel ?**

**Bertrand Julien-Laferrière :**

Le patrimoine de SFL est certes impressionnant, mais il n'est pas exceptionnel au sens où je l'entends. Les immeubles ont vieilli depuis dix ou vingt ans pour certains, leur occupation s'est dégradée avec une fragmentation des surfaces louées et les prestations de services ne sont pas toujours à la hauteur. Des efforts et des résultats ont été déjà constatés en 2011, mais il reste une formidable marge d'amélioration, de réinvention et de commercialisation de nos actifs. Dimitri Boulte s'attelle à cette tâche avec ses équipes depuis son arrivée, celle de doter chaque actif d'une vision spécifique et d'une stratégie de création de valeur. Avec un objectif : constituer ce que doit être véritablement le patrimoine d'exception de SFL. Au-delà du travail sur notre patrimoine, notre objectif est de remettre le client au cœur de notre dispositif de travail. Concrètement, cela implique de définir notre stratégie et nos actions à partir d'une connaissance intime de notre marché et des besoins des

entreprises qui mettent le développement des talents et du *front office* au cœur de leur politique de création de valeur. C'est une véritable transformation de notre métier et de notre culture professionnelle que cette proposition sous-tend, car elle vise à faire apprécier par nos clients la valeur d'usage de leurs espaces de travail tout autant, voire plus, que leur coût d'utilisation. Il s'agit donc, pour nous, de remettre les bureaux en bonne place dans la chaîne de valeur des entreprises tertiaires. Dédiée au segment de marché le plus à même de comprendre et d'intégrer ces nouveaux paradigmes, SFL dispose de tous les moyens pour être leader dans cette nouvelle approche du métier de foncière de bureaux et pour s'inventer un nouveau futur.



“ LES BUREAUX  
PARTICIPENT  
À LA CHAÎNE  
DE VALEUR DES  
ENTREPRISES  
TERTIAIRES. ”

### Quels sont justement vos principaux projets de développement pour le futur ?

#### Bertrand Julien-Laferrière :

Le développement constitue le troisième pilier essentiel de notre ambition aux côtés d'une politique volontariste d'asset management et d'une approche marketing innovante.

Après l'ouverture réussie du nouvel hôtel « Mandarin-Oriental Paris » en septembre 2011, nous prévoyons de livrer, fin 2012, l'immeuble « Ozone by SFL » sur les Champs-Élysées. Celui-ci accueillera la boutique *flagship* du groupe Zara en France et un ensemble unique à Paris de 4 200 m<sup>2</sup> de bureaux de prestige destiné à un monolocataire. Cette livraison couplée, dans l'immeuble mitoyen du « 90 Champs-Élysées », à l'installation en 2010 de la boutique amiral de H&M, à la rénovation complète de la galerie des Champs-Élysées par Jean Nouvel en 2011 et à la réhabilitation des bureaux en 2012-2013, permet à SFL de constituer un patrimoine d'exception au cœur de la plus belle avenue du monde. Mais c'est sans doute l'immeuble « In/Out by SFL » à Boulogne qui est aujourd'hui l'exemple le plus abouti de la mise en œuvre de notre excellence professionnelle. Il est également le plus représentatif de la capacité de nos équipes à inventer un produit adapté aux besoins des entreprises modernes les plus performantes.

Le futur de SFL s'écrira également avec le redéveloppement de 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux rue de Richelieu (Paris 1<sup>er</sup>), mais aussi avec les opportunités d'acquisitions qui devraient voir le jour en 2012 et avec les arbitrages d'actifs qui, comme les murs du « 12 Capucines », ne sont pas au cœur de notre stratégie.

Comme vous le voyez, la tâche s'annonce immense et passionnante. Le potentiel de création de valeur est considérable : il mérite qu'on y consacre tous nos talents et toute notre énergie.

## Une nouvelle équipe de direction



EN HAUT, DE GAUCHE À DROITE : BERTRAND JULIEN-LAFERRIÈRE, Directeur général – NICOLAS REYNAUD, Directeur général délégué, Directeur financier  
FRANÇOIS SEBILLOTTE, Secrétaire général, Secrétaire du Conseil – DIMITRI BOULTE, Directeur général adjoint, Directeur des opérations

EN BAS, DE GAUCHE À DROITE : FABIENNE BOILEAU, Directeur contrôle de gestion et comptabilités – FRANCK DATTÉE, Directeur technique  
FRANÇOIS DERRIAN, Directeur des ressources humaines – BÉNILDE ESCOUBOUÉ, Directeur des Investissements et de l'Asset Management  
FRANCK MORIN, Directeur du Property Management – MARC STRAVOPODIS, Directeur commercial





## La gouvernance

### **Conseil d'administration**

#### **Président**

Juan José BRUGERA CLAVERO,

#### **Administrateurs**

Jean ARVIS, Jacques CALVET,  
Anne-Marie de CHALAMBERT, Jean-Jacques DUCHAMP,  
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA, Carmina  
GAÑET CIRERA, Aref LAHHAM, Bertrand LETAMENDIA,  
Carlos LOSADA MARRODAN, Luis MALUQUER TREPAT,  
Pere VIÑOLAS SERRA, Anthony WYAND,  
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL  
(représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

#### **Mandataires sociaux**

Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, Nicolas REYNAUD

#### **Secrétaire du Conseil d'administration**

François SEBILLOTTE

#### **Représentants du Comité d'entreprise**

Thierry BUHOT, Hanifa KHELIFA

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2011, le taux de présence atteignant 90 % en moyenne.

### **Comité d'audit et des comptes**

(réuni les 10 février, 14 mars, 21 juillet, 16 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2011 ; taux de présence 85 %)

#### **Président**

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA

#### **Membres**

Jean ARVIS, Jacques CALVET, Jean-Jacques DUCHAMP

### **Comité de rémunérations et de sélection**

(réuni les 9 février, 4 mars, 21 juillet, 23 septembre et 1<sup>er</sup> décembre 2011 ; taux de présence 95 %)

#### **Président**

Pere VIÑOLAS SERRA

#### **Membres**

Jean ARVIS, Juan José BRUGERA CLAVERO,  
Anthony WYAND

### **Comité exécutif et stratégique**

(réuni les 11 avril, 21 juillet, 16 septembre, 17 octobre et 4 novembre 2011 ; taux de présence : 96 %)

#### **Président**

Juan José BRUGERA CLAVERO

#### **Membres**

Jean-Jacques DUCHAMP, Carmina GAÑET CIRERA  
Aref LAHHAM, Pere VIÑOLAS SERRA

### **Comité des administrateurs indépendants**

(Le Comité ne s'est pas réuni en 2011.)

#### **Membres**

Jean ARVIS, Jacques CALVET, Anthony WYAND



CÉZANNE SAINT-HONORÉ



PROJET « IN/OUT »



WASHINGTON PLAZA

## Regard sur 2011

### Commercialisation active

En 2011, SFL a enregistré plusieurs transactions de prestige avec l'arrivée de Facebook France qui a rejoint Zurich, terminant ainsi la commercialisation du « 112 Wagram ». Lagardère Ressources et Constellium France comptent désormais parmi les locataires du « Washington Plaza ». Pour sa part, l'immeuble « Cézanne Saint-Honoré » a été choisi par L.E.K. Consulting, cabinet majeur de conseil international en stratégie. Enfin le leader de l'immobilier commercial, CBRE Global Investors, s'est installé à « Édouard VII ».

### Restructurations exceptionnelles

Le projet « In/Out », premier campus urbain parisien, pensé pour les entreprises performantes, a obtenu son permis de construire. Les travaux ont démarré pour une livraison mi-2013. Par ailleurs, « Ozone », immeuble emblématique offrant 4 200 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 400 m<sup>2</sup> de commerces au 92 Champs-Élysées, a fait l'objet d'une transformation parmi les plus complexes de ces dernières années à Paris. La livraison est prévue fin 2012.

### Première émission obligataire réussie

Le 17 mai 2011, SFL a émis avec succès un emprunt obligataire inaugural de 500 millions d'euros, d'une maturité de cinq ans avec une échéance au 25 mai 2016, offrant un coupon de 4,625 %.

### Le Mandarin Oriental à l'honneur

Opération exceptionnelle signée SFL, l'hôtel « Mandarin Oriental Paris » a été inauguré le 22 septembre 2011. Ce nouveau fleuron de l'hôtellerie haut de gamme parisien a obtenu la première certification HQE® hôtellerie pour un hôtel de luxe et a permis à SFL de remporter le Trophée « Ville & Avenir » des SIIC. L'ouverture de deux *flagship stores* – Dsquared<sup>2</sup> et Ports 1961 – au pied du Mandarin parachève cet ensemble immobilier de prestige situé au 249-251 rue Saint-Honoré.

# LAURÉAT TROPHÉE VILLE & AVENIR



249-251 RUE SAINT-HONORÉ

## SFL, une longue histoire...

En 1879, Henri Germain, fondateur du Crédit Lyonnais crée la Société Foncière Lyonnaise. Durant ses premières années d'existence, elle procède à des acquisitions, essentiellement à Paris et sur la Côte d'Azur. Vers 1900, elle détient ainsi plus de 300 immeubles et près de 2 000 hectares à Paris. Tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, SFL acquiert un patrimoine diversifié de Paris à la Riviera italienne en passant par la Belgique et poursuit sa politique d'achat et de vente d'immeubles.

À partir de 1995, SFL, contrôlée par l'assureur Groupe Victoire, négocie son virage stratégique vers le tertiaire parisien haut de gamme du Quartier Central des Affaires. Elle procède à une première grande acquisition, l'immeuble « Louvre des Entreprises & Louvre des Antiquaires », et poursuit une stratégie de développement.

Aujourd'hui, SFL s'inscrit dans une vision stratégique claire et est en ordre de marche pour relever les défis qui se présentent à elle. Un actionnariat et une gouvernance stables – 53,4 % de SFL est détenue par la foncière espagnole Colonial – une situation financière solide et un positionnement stratégique cohérent soutiennent l'ambition de développement.





## Leader de l'immobilier tertiaire « prime » parisien

Première foncière « pure player » entièrement dédiée au segment de l'immobilier tertiaire haut de gamme du QCA parisien, dotée d'une vision stratégique forte, SFL est plus que jamais incontournable sur un marché dont le niveau d'exigence ne cesse de croître.


Visionnaires pour nos clients, nous avons une conviction forte : l'immobilier de bureaux ne peut être réduit à une simple « commodité », à un ensemble de mètres carrés mis à disposition d'un utilisateur ou à un centre de coûts à optimiser ou à réduire. C'est avant tout le support d'activités humaines, le socle du développement des talents et l'espace de consolidation de la culture d'entreprise.

Cette vision, nous la partageons avec nos clients « prime », pour lesquels l'enjeu de l'immobilier de bureaux n'est pas seulement une question de ratios, mais surtout celui de la contribution que les espaces de travail apportent aux personnes qui y travaillent et donc, à l'entreprise elle-même. À Paris, où l'activité économique s'est fortement tertiaisée, l'immobilier de bureaux tient plus que jamais une place de choix dans la chaîne de création de valeur de l'entreprise.

Cette nouvelle vision de l'immobilier tertiaire « prime » repose sur l'importance croissante du facteur humain dans les entreprises performantes. En effet, à l'heure où nos clients doivent impérativement innover, inventer et créer de nouvelles perspectives économiques et commerciales, la gestion des ressources humaines constitue un levier stratégique majeur. Dès lors, la logique de développement et de fidélisation des talents – particulièrement du *front office* – devient prioritaire et se situe désormais au cœur de la stratégie de création de valeur de l'entreprise. Dans ce contexte, et après quinze ans d'une vision très financière de nos métiers, le temps est venu de remettre nos clients et leurs collaborateurs au cœur de nos réflexions et de nos actions.



“L'IMMOBILIER  
DE BUREAUX  
EST LE SOCLE DU  
DÉVELOPPEMENT  
DES TALENTS  
ET L'ESPACE DE  
CONSOLIDATION  
DE LA CULTURE  
D'ENTREPRISE.”



Spécialistes par conviction, nous avons fait le choix d'être entièrement dédiés à l'immobilier tertiaire « prime » parisien. Aussi, depuis quelques années, avons-nous restructuré notre portefeuille d'actifs pour disposer d'un périmètre focalisé sur ce segment de l'offre à Paris.

Mais plus qu'un simple propriétaire d'immeubles bien placés à Paris, nous avons décidé d'être le leader incontesté de ce marché. Une position qui repose sur une connaissance fine de notre segment de marché, un savoir-faire spécifique, un niveau d'expertise élevé et une forte capacité à mettre en place des produits et services adaptés aux besoins évolutifs des entreprises performantes.

# leader

Être leader implique également de connaître très précisément nos clients. Parmi les attentes de notre cœur de cible figurent, notamment des surfaces de bureaux d'un seul tenant ou des ensembles cohérents de belles dimensions (1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>), une bonne connexion aux réseaux de transport, un environnement de travail porteur et motivant pour les équipes, un service client de qualité et une gestion technique irréprochable. En 2011, un ensemble d'actions a été mis en œuvre pour répondre à ce haut niveau d'exigence. Une réorganisation par filière de métiers, une évolution de l'équipe de direction, un renforcement des moyens dédiés au service client, un repositionnement qualitatif et culturel de l'entreprise, une refondation de la culture professionnelle des salariés permettent aujourd'hui à tous les collaborateurs d'agir avec un objectif partagé : faire de l'immobilier tertiaire « prime » un levier de performance et de bien-être des équipes de nos clients.

Incontournables, nous le sommes chaque jour davantage ! Grâce à un socle exceptionnel d'ensembles immobiliers tertiaires uniques en termes de taille et de localisation, mais aussi grâce au savoir-faire pointu des équipes de SFL dans le développement et la restructuration d'immeubles sur les sites les plus complexes et les plus attractifs de Paris.

Incontournables, nous le sommes non seulement par une offre d'immeubles, incomparable en termes de taille et de typologie de produits, mais également par une grande qualité de services. Notre offre, reconnue comme la plus élaborée au cœur de la capitale, est d'autant plus unique qu'elle a vocation à croître en qualité, en performance et en taille sur un marché de l'immobilier tertiaire parisien qui, avec Londres, est le seul en Europe à avoir une taille et une visibilité mondiales.



Enfin, nous sommes d'autant plus incontournables que le QCA de Paris – par essence le cœur de nos implantations – ne dispose plus d'un potentiel significatif d'accroissement de son offre, les grands *back office* ayant migré à La Défense et en seconde couronne depuis dix ans. Le QCA est donc aujourd'hui un marché stabilisé, principalement tiré par un déséquilibre entre une demande régulière et une offre de qualité très rare, et où la segmentation des prix se fait de plus en plus sur la qualité des produits et des services. Dans ce contexte porteur pour SFL, notre patrimoine sera bientôt entièrement dédié à une offre exclusivement tournée vers le segment « prime ».

Récemment, le groupe Lagardère, Zurich Insurance, Constellium (ex-Alcan), la société de conseil LEK, l'ESMA (organisme européen des marchés financiers), CBRE Investors, Louis Vuitton Malletier et Facebook ont en effet rejoint la liste prestigieuse des entreprises leaders clientes de SFL.



“PLUS QU’UN SIMPLE PROPRIÉTAIRE D’IMMEUBLES BIEN PLACÉS À PARIS, NOUS AVONS DÉCIDÉ D’ÊTRE LE LEADER INCONTESTÉ DU MARCHÉ TERTIAIRE "PRIME" PARISIEN.”

Dans le même temps, certaines administrations, comme le Conseil d’État, ont libéré des plateaux pouvant être loués après rénovation à d’autres sociétés de premier rang. Enfin, le dernier *back office* installé dans notre patrimoine – LCL (ex-Crédit Lyonnais), rue de Richelieu –, va quitter le centre de la capitale mi-2012 et permettre la transformation de cet ensemble immobilier de 35 000 m<sup>2</sup> en une opération immobilière unique à Paris par sa taille, sa qualité et sa localisation. Autant d’atouts et d’évolutions qui nous rendent toujours plus incontournables dans l’accueil des équipes du *front office* des entreprises leaders.





# IN/OUT

Concept unique de campus urbain parisien, le projet « In/Out » s'étend sur plus de 1,6 hectare à Boulogne et offre de magnifiques perspectives sur la Seine, le parc de Saint-Cloud et le bois de Boulogne. D'une surface de 35 000 m<sup>2</sup>, il s'articule autour de deux ensembles immobiliers : un bâtiment industriel exceptionnel de 31 000 m<sup>2</sup> entièrement restructuré, qui pourra accueillir jusqu'à 2 300 personnes et un « Pavillon des Services » de 4 000 m<sup>2</sup> au design très contemporain, qui hébergera : restaurants, cafétéria, espace fitness, salles de réunion modulables et amphithéâtre. Le permis de construire a été délivré et les travaux ont démarré pour une livraison mi-2013.



UN PRODUIT IMMOBILIER DIFFÉRENT ET ADAPTÉ AUX BESOINS DES GRANDES ENTREPRISES MODERNES.



000 M<sup>2</sup> >

Conçu pour les collaborateurs des entreprises performantes, le projet « In/Out » propose des lieux qui améliorent l'efficacité et le bien-être des salariés. La preuve : un cadre professionnel hors norme favorisant une qualité de vie exceptionnelle et la fluidité des échanges au sein du campus, une offre de bureaux unique adaptée aux nouveaux modes de travail et d'organisation des entreprises – étages courants de 4 200 m<sup>2</sup> très lumineux, patio végétalisé de 1 600 m<sup>2</sup>, terrasses au dernier étage, circulations verticales éclairées naturellement, nombreux espaces de rencontres – et un niveau de charges d'exploitation parfaitement maîtrisé. Un ensemble de parkings et de locaux techniques privatifs sont également disponibles pour répondre aux besoins spécifiques des futurs utilisateurs.

« In/Out », c'est aussi la naissance d'un site d'exception au cœur de la « Vallée de la culture », à Boulogne. Un site exemplaire en termes de renouvellement urbain et d'ambition architecturale. Un site où culture et création vont côtoyer les activités des entreprises et la dynamique culturelle de l'Ile Seguin. Enfin, un site vertueux en matière de développement durable, puisque le projet offre un bilan carbone prometteur avec une réduction de 60 % des gaz à effet de serre et vise des certifications aux meilleurs niveaux : Breeam « Very Good », Leeds « Platinum », HPE Effinergie niveau « Exceptionnel ». C'est l'ensemble de ces qualités remarquables que le MIPIM a décidé de reconnaître en nommant « In/Out » dans la catégorie des « Best Futura Projects ».



UNE OPÉRATION AMBITIEUSE ET EXEMPLAIRE POUR CONSTRUIRE UN « CAMPUS URBAIN » À PARIS.





## Créateur de valeur patrimoniale

Leader sur le marché de l'immobilier de bureaux et de commerces de la capitale, SFL se positionne aujourd'hui résolument sur la gestion dynamique et « différenciante » d'actifs immobiliers de grande qualité.

Une gestion innovante des actifs, relativement inédite au sein des foncières tertiaires françaises traditionnelles, nous permet de répondre à l'exigence croissante des entreprises leaders et de proposer une offre unique, durable, différenciée et non reproductible dans un contexte de rareté et de limitation de l'offre concurrente. Notre stratégie d'asset management proactif vise à réinventer de façon permanente notre patrimoine et le service offert à nos clients. Il s'agit de travailler sur le couple qualité/coût et de faire coïncider le bon prix et la valeur d'usage attachée aux espaces de bureaux et de commerces, que celle-ci soit tangible ou intangible. Pour atteindre cet objectif, nous disposons de plusieurs leviers qui sont autant d'avantages concurrentiels. À commencer par la relation clients, qui repose notamment sur la fidélisation, l'amélioration de l'offre de services, la mise en place d'approches inédites, le développement de la transparence et des partenariats, l'analyse de la satisfaction de nos clients/usagers ou encore la valorisation de notre service client.

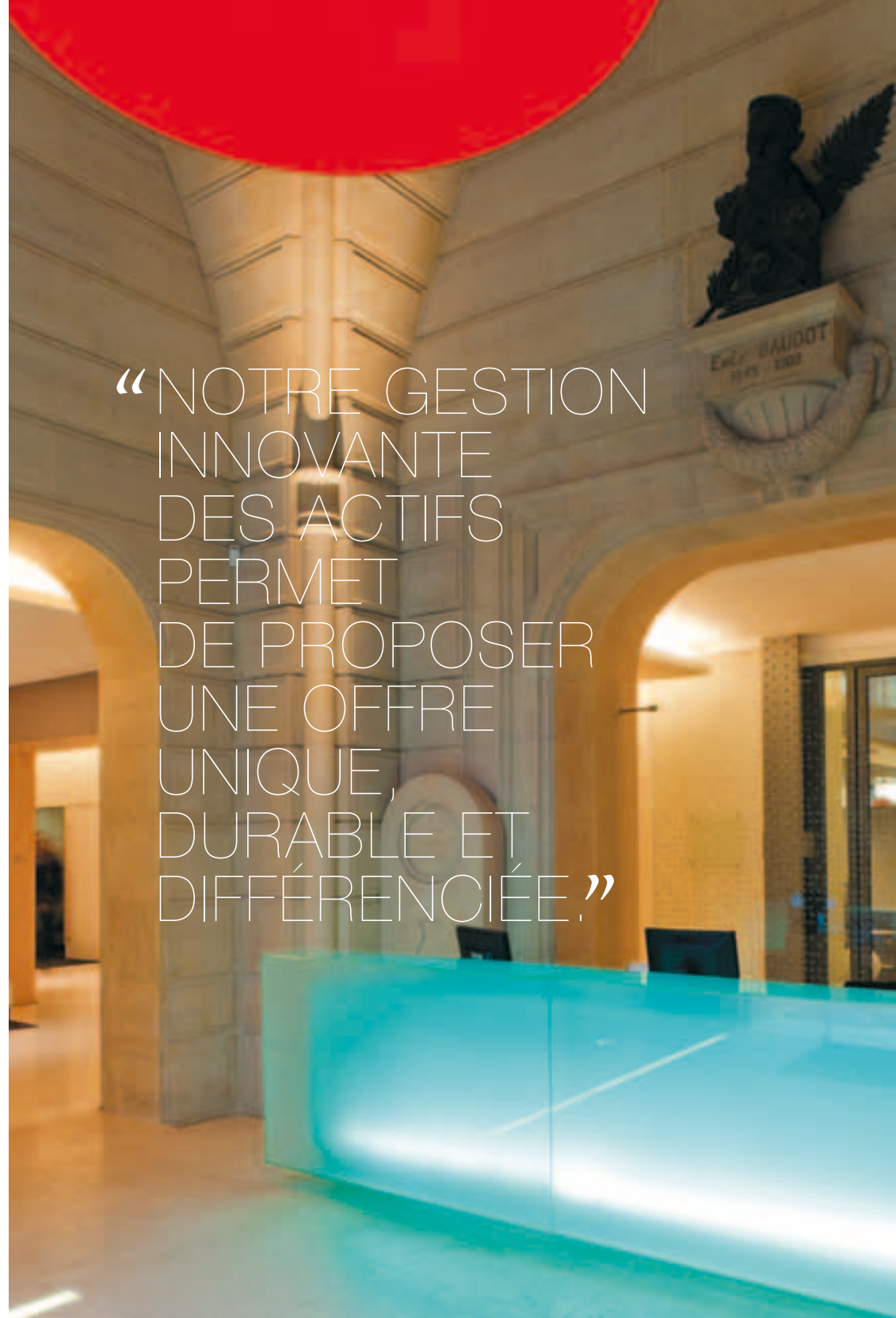
Nous sommes également engagés dans la lutte contre le fractionnement excessif des lots, dans la reconstitution des belles et grandes surfaces de bureaux horizontales – rares à Paris – et dans la requalification des espaces communs de nos immeubles, afin de leur redonner un véritable supplément d'âme.

Autres leviers privilégiés : positionner chaque immeuble en fonction de la clientèle visée et mettre en adéquation les modes de commercialisation et de marketing avec nos objectifs stratégiques. Sans oublier le redéveloppement des sites obsolètes, auxquels nous offrons une nouvelle existence en inventant des produits immobiliers adaptés aux besoins évolutifs des entreprises leaders. Nous pouvons aussi céder les actifs les moins stratégiques ou les plus décalés par rapport à notre cœur de métier, ou encore acquérir des actifs sur lesquels nous mettrons en œuvre notre savoir-faire de création de valeur.

Enfin, le choix d'inclure le thème du développement durable au cœur de notre offre « prime » impactera également le processus de valorisation de nos actifs. En démontrant la durabilité et la pertinence environnementale de nos immeubles, nous renforcerons d'autant notre positionnement « prime » et celui de nos bâtiments.



“NOTRE GESTION  
INNOVANTE  
DES ACTIFS  
PERMET  
DE PROPOSER  
UNE OFFRE  
UNIQUE,  
DURABLE ET  
DIFFÉRENCIÉE.”



Forts d'un savoir-faire unique, plus créatif, davantage en phase avec les attentes de nos clients, mieux maîtrisé sur le plan marketing et plus précis en terme financier, nous disposons d'une force de frappe puissante pour transformer les contraintes en opportunités.

En effet, peu d'entreprises sont capables, à Paris, de maîtriser les enjeux complexes de la mutation d'un ensemble bâti, avec son lot de contraintes urbanistiques, historiques, architecturales, techniques, administratives et financières. Moins encore sont à même d'inventer le produit immobilier parfaitement adapté aux besoins très pointus d'un segment de clientèle de plus en plus exigeante. Cette aptitude à créer de la valeur, savoir-faire unique de SFL, a été considérablement renforcée depuis un an sous l'impulsion de la nouvelle équipe de direction et grâce à la transformation en profondeur de notre foncière. Elle s'appuie sur une mise en cohérence très précise de tous ces enjeux et un pilotage tactique des leviers nécessaires à la réussite d'un projet.

Résultat, nous affichons aujourd'hui un palmarès que peu de foncières tertiaires peuvent offrir à Paris : « Hôtel Mandarin Oriental », « 82 à 92 Champs-Élysées », « In/Out » à Boulogne...

# créateur

Notre politique marketing résolument offensive nous a permis, en 2011, de remettre nos clients au cœur de notre métier. Rendre aux activités de *Property Management* leurs lettres de noblesse, transformer une activité de gestion en un outil de relation clients, être à l'écoute de leurs besoins et leur apporter les réponses les plus pertinentes... Cette démarche originale s'est notamment concrétisée par le label « by SFL », véritable marque distinctive de notre façon d'appréhender l'immobilier tertiaire « prime » à Paris, dorénavant ajoutée au nom de chaque actif.



Par ailleurs, dans un souci de mieux cerner le profil des occupants de nos immeubles, de comprendre plus finement leurs attentes et de mesurer leur satisfaction, un questionnaire a été adressé fin 2011 non seulement aux responsables de l'immobilier et des services généraux, mais aussi à l'ensemble des personnels des entreprises travaillant dans nos immeubles. Au total, 460 interviewés ont pu exprimer librement leur opinion, notamment sur les immeubles et les espaces professionnels où ils travaillent et sur les services de SFL, apportant des informations précieuses et passionnantes. Autre temps fort de la politique marketing, l'approche innovante et proactive du marché et des clients potentiels.





“NOTRE SAVOIR-FAIRE  
UNIQUE CONSTITUE  
UNE FORCE DE  
FRAPPE PUISSANTE  
POUR TRANSFORMER  
LES CONTRAINTES  
EN OPPORTUNITÉS.”

Dans un univers professionnel qui, en France, continue à obscurcir les valeurs de marché par un découplage entre loyer facial et loyer économique, nous avons fait le pari d'une grande transparence et d'une approche plus ouverte et structurée des négociations de bail. Toutes ces nouvelles façons de travailler nous ont permis de surperformer en 2011, notamment en termes de commercialisation. Ainsi, le volume de surfaces louées a doublé par rapport à la moyenne relevée entre 2006 et 2010 et le niveau de loyer s'installe dans la fourchette haute : 648 €/m<sup>2</sup> pour le moyen facial et 562 €/m<sup>2</sup> pour l'économique. La « machine à créer de la valeur » est en route, avec une stratégie claire et des plans d'action précis pour chacun des actifs de SFL.





# 82 - 92

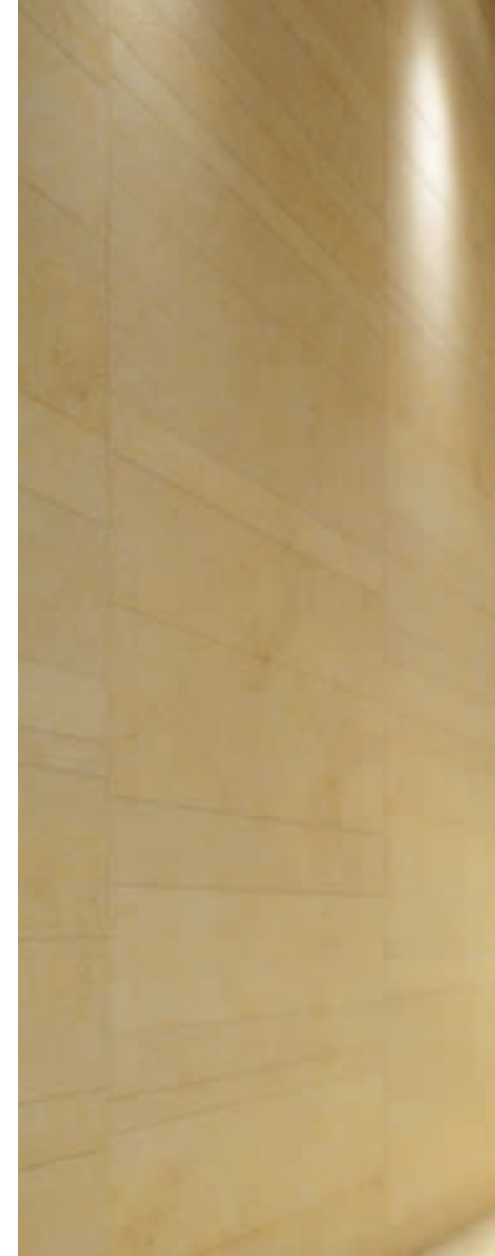
## Champs-Élysées

La politique de création de valeur mise en place par SFL sur une parcelle de la plus belle avenue du monde privilégie la reconstitution de 10 000 m<sup>2</sup> de commerces attractifs en pied d'immeubles et la restructuration de 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux : modernisation de la galerie des Champs-Élysées – conçue par Atelier Jean Nouvel/SRA –, arrivée de nouveaux *flagship stores* dont H&M (4 000 m<sup>2</sup>), Morgan (670 m<sup>2</sup>) et bientôt Zara (2 000 m<sup>2</sup>) ou encore transformation des étages supérieurs en bureaux modernes et très qualitatifs.

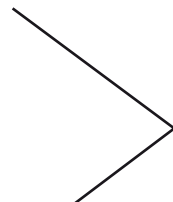
La réinvention urbaine de lieux sur cette artère unique s'est faite en étroite collaboration avec la ville de Paris, le Comité des Champs-Élysées et les commerçants. Entièrement ravalées, les façades ont fait l'objet d'un soin particulier par les architectes et proposent un éclairage nocturne flatteur, signé Yann Kersalé. Soucieuse de faire évoluer son patrimoine, SFL a participé à l'animation des espaces par le biais d'une offre commerciale complète, attractive et de qualité.

Chaque programme bénéficie de choix conceptuels uniques, d'une équipe de maîtrise d'œuvre dédiée et d'un audit technique et commercial. À titre d'exemple, SFL a initié en 2011 une étude de requalification des bureaux du « 90 Champs-Élysées » en travaillant sur la reconstitution de plateaux de 1 200 m<sup>2</sup> (produit rare sur cette artère) cohérents, fonctionnels et intégralement restructurés. Mise en œuvre dès 2012, cette réalisation ambitionne la reconquête progressive de l'immeuble et des plateaux mités.

Avec « Ozone by SFL », SFL réinvente un immeuble emblématique et fait de la partie bureaux du « 92 Champs-Élysées » une référence à Paris et sur les Champs-Élysées. Avec 4 200 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux exceptionnels et une qualification HQE®, « Ozone » se veut une réponse unique pour accueillir, au cœur du Triangle d'Or, une entreprise soucieuse de son image et de la performance de ses équipes. L'opération sera livrée fin 2012, après une des transformations les plus exceptionnelles et probablement les plus complexes de ces dernières années à Paris.



# 350



PERSONNES PEUVENT ÊTRES ACCUEILLIES AU « 92 CHAMPS-ÉLYSÉES »  
DANS UN IMMEUBLE DE PRESTIGE À TAILLE HUMAINE.



PREMIER IMMEUBLE HAUSSMANNIEN EN PIERRE DE TAILLE À BÉNÉFICIER D'UNE RESTRUCTURATION HQE® SUR LES CHAMPS-ÉLYSÉES.





concepteur



## Concepteur d'une offre durable

En 2011, nous avons pris à bras-le-corps le sujet du développement durable pour l'inclure, au même titre que les autres enjeux importants, au cœur de l'offre « prime » faite à nos clients.

La performance environnementale hors du commun de notre offre immobilière, en matière d'émission de gaz à effet de serre, repose sur une combinaison très rare d'éléments favorables :


- › des bâtiments construits pour la plupart après le second choc pétrolier et bénéficiant, de ce fait, d'un bon niveau de performance énergétique ;
- › un rendement de plan particulièrement efficace, qui permet un usage optimisé des surfaces de bureaux par poste de travail, et un ratio d'occupation parmi les plus performants de notre industrie immobilière ;
- › une accessibilité remarquable en matière de transports en commun ainsi qu'une proximité et une densité exceptionnelles de systèmes multimodaux de transports, qui évitent à plus de 80 % des occupants et des visiteurs (clients et fournisseurs) de nos immeubles d'utiliser leur véhicule et leur permettent de limiter leurs émissions de CO<sub>2</sub> ;
- › et, bien sûr, une empreinte carbone améliorée, grâce à la faible proportion des énergies fossiles dans la production d'énergie primaire en France.

Cette performance est désormais mesurable grâce à une double approche. La première, une enquête clients, a abouti à des conclusions révélatrices en matière d'usage et de durée de transport : 63 % des personnes travaillant dans les immeubles de SFL utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail, tandis que 12,5 % optent pour la marche ou le vélo. La seconde est l'audit carbone réalisé en 2011, à titre de test, sur deux de nos actifs et qui doit être étendu à tout notre patrimoine. Nous pouvons ainsi démontrer que les émissions de CO<sub>2</sub> par poste de travail dans nos immeubles, sont parmi les plus faibles au monde, y compris lorsqu'on les compare, par exemple, à un bâtiment à énergie positive situé en proche banlieue.



“NOTRE PATRIMOINE  
IMMOBILIER OFFRE  
UNE PERFORMANCE  
ENVIRONNEMENTALE  
HORS DU COMMUN.”





Pour autant, nous nous devons d'aller plus loin. Aussi avons-nous lancé un programme de travail intensif pour 2012-2013. Celui-ci prévoit, entre autres, la mesure de l'empreinte carbone globale (y compris l'impact transport) de tous nos immeubles de bureaux. Il envisage également l'obtention des certifications les plus ambitieuses en matière de développement durable – principalement avec le référentiel Breeam – pour toutes les opérations de développement, de construction ou de restructuration lourde. Autre temps fort du programme : la mise en œuvre d'un calendrier exigeant pour réduire de 20 % en moyenne, d'ici à fin 2013, les consommations énergétiques liées aux parties communes d'un panel d'immeubles que nous gérons directement, soit 84 % de notre patrimoine en termes de surface. Enfin, avec la poursuite du déploiement des baux verts, entamé en 2011, le programme impulse un processus d'échanges et de dialogue avec nos locataires. L'idée est double : nous doter, d'ici à fin 2013, d'un système de mesure fiable et d'une vision exhaustive des consommations communes et privatives d'énergie, d'eau et de déchets, mais aussi installer un plan d'action conjoint bailleur/locataire pour améliorer l'empreinte environnementale de tout notre patrimoine.

concenteur

Engagés dans une démarche sociale exemplaire, nous travaillons notamment sur l'accessibilité de nos immeubles aux personnes handicapées afin de leur permettre d'accéder, au même titre que les valides, à l'ensemble des parties communes accessibles aux locataires et de pouvoir se mouvoir librement dans les parties privatives.

Ce programme, inédit en France à l'échelle d'un patrimoine de bureaux de la taille du nôtre, sera mis en place progressivement et assorti d'objectifs chiffrés : 60 % du patrimoine traité à fin 2012, 85 % à fin 2013 et 100 % à fin 2015.

Notre motivation est la même en matière d'emploi. Nous souhaitons contribuer à la dynamique de la capitale dans ce domaine, notamment dans les métiers du tertiaire. Une collaboration active s'est ainsi tissée avec Paris Développement, la structure municipale d'accompagnement des entreprises souhaitant s'implanter à Paris. Autre exemple : en liaison avec les équipes du groupe Mandarin Oriental Hôtel, et grâce à des relations étroites avec la mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement, nous avons pu favoriser le recrutement, la formation et la création d'emplois qualifiés permanents dans l'hôtellerie de luxe.

Enfin, nous restons en 2011 un donneur d'ordres important pour l'industrie du bâtiment et continuerons à l'être en 2012 et 2013, avec des engagements lourds en matière de travaux. Ce volant d'activités et d'emploi est particulièrement apprécié des entreprises du bâtiment en France, actuellement confrontées à une baisse de vitalité significative.



“UNE DÉMARCHE  
EXEMPLAIRE  
D'ACCESSIBILITÉ  
DES IMMEUBLES”



Acteur de référence en matière sociétale, nous portons une démarche exigeante en termes de haute qualité architecturale, de design et de création artistique. Notre volonté est à la fois de protéger et mettre en valeur notre patrimoine culturel et historique bâti, et de promouvoir une approche architecturale innovante et très contemporaine. Les projets d'« In/Out » à Boulogne, d'« Ozone » ou le futur redéveloppement de l'Îlot Richelieu reflètent cette ambition.

De même, nous avons initié en 2011 une première opération de production d'installations monumentales d'artistes – intitulée « Mémoires Contemporaines » –, à l'occasion du lancement de l'opération « In/Out » à Boulogne. Cet événement culturel de premier plan a réuni le monde de l'immobilier et celui de la culture autour des artistes Per Barclay (Norvège) et Alain Bublex (France), en présence des clients venus partager ce moment exceptionnel d'art contemporain.

Cette première expérience a donné lieu à l'édition d'un livre diffusé auprès de nos clients et partenaires et sera suivie d'autres manifestations culturelles au cours des prochaines années, pour ancrer davantage SFL au cœur de la création contemporaine.

Au-delà de la valeur artistique, culturelle et événementielle de ces actions, une collection d'art contemporain sera constituée autour des thématiques de l'architecture et de la ville. Elle sera exclusivement constituée de commandes d'artistes, c'est-à-dire de projets artistiques éphémères ou permanents, fixes ou mobiles, attachés en général à nos immeubles. Ce positionnement culturel, que nous revendiquons pleinement, est d'autant plus légitime qu'il accompagne le haut niveau de sophistication de nos clients et offre un autre regard sur notre environnement professionnel.



# MÉMOIRES CONTEMPORAINES 1

Comme métaphore de la transformation d'un lieu industriel emblématique à Boulogne-Billancourt, SFL a imaginé une opération inédite de production artistique qui a réuni deux artistes de renommée internationale à l'occasion du lancement de l'opération In/Out. Une réflexion sur le temps et l'espace menée par le Norvégien, Per Barclay et le Français, Alain Bublex qui s'est traduite par deux installations artistiques monumentales et éphémères.



Alain Bublex – Le Pavillon Fantôme



Per Barclay – 46, quai Le Gallo, Boulogne – photo 5567



Per Barclay – 46, quai Le Gallo, Boulogne – photo 5529

RÉALITÉ ET IMAGINATION S'ENTREMÊLENT DANS LE PAVILLON FANTÔME QUI DISPARAIT PROGRESSIVEMENT, À L'INSTAR DU LIEU RÉEL QUI SERA DÉTRUIT À LA FIN DU CHANTIER. • 1 500 M<sup>2</sup> RECOUVERTS D'HUILE QUI DÉDOUBLENT LES VOLUMES, LA MONUMENTALITÉ DE L'ARCHITECTURE MAGNIFIÉE. • SPECTACULAIRE, LA « CHAMBRE D'HUILE » DE PER BARCLAY BOULEVERSE LES RAPPORTS SPACIAUX ET SENSORIELS : LE VISITEUR, AU BORD DE L'ŒUVRE, SE PERD DANS UN ABÎME VIRTUEL QUI RÉVÈLE LA MAJESTÉ DES LIEUX.

# COLLECTION SFL POUR L'ART CONTEMPORAIN



Alain Bublex – Plug-in City (2000) – 68/74, quai de la Rapée, Paris, 2011



Alain Bublex – Plug-in City (2000) 10, place Édouard VII, Paris, 2011

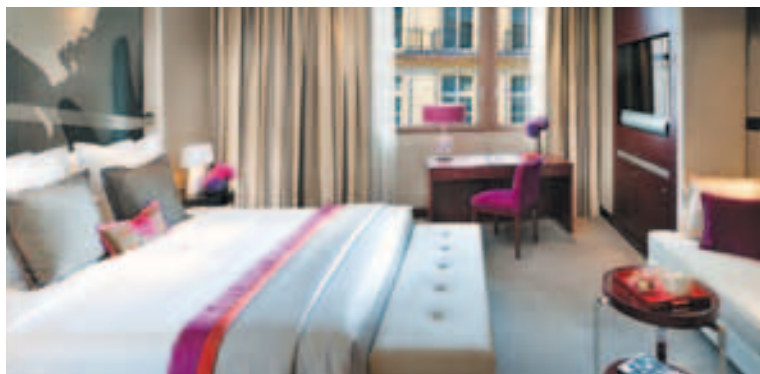
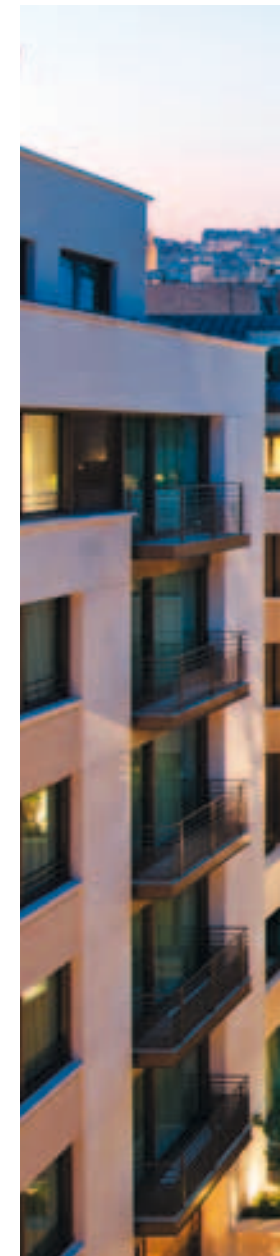
Les œuvres photographiques réalisées par Per Barclay et Alain Bublex amorcent la « Collection SFL d'Art Contemporain » dont les thèmes sont l'architecture et la ville. Une aventure inédite née pour SFL de sa volonté de confronter des lieux à des regards d'artistes, d'interroger le sens des mutations sociales et spatiales et de partager sa quête d'excellence.

# SFL

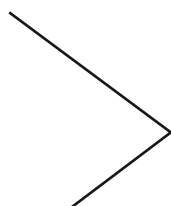
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

# MANDARIN ORIENTAL

Concepteur d'une nouvelle vie en ville, SFL a acquis en 2006 un bâtiment de 22 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, vacant depuis longtemps, rue Saint-Honoré. Au terme d'un long programme de travaux, cet ensemble est devenu un hôtel hors normes de 138 chambres et suites, au cœur de Paris, accompagné de deux boutiques de luxe (Dsquared<sup>2</sup> et Ports 1961). L'hôtel a été livré en juin 2011 au Mandarin Oriental Hôtel Groupe.



# 350



EMPLOIS PERMANENTS CRÉÉS (DONT 150 DANS LE CADRE DE JOURNÉES DE RECRUTEMENT EN PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE PARIS).



PREMIER PALACE PARISIEN À RECEVOIR LA CERTIFICATION HQE®.



Idées, partenaires et talents se sont combinés pour réaliser cet ensemble d'exception. Il a été l'occasion d'une collaboration avec les plus talentueux architectes et concepteurs : J.-M. Wilmotte, S. de Margerie, P. Jouin et S. Manku. Le projet a également permis à SFL de déployer des partenariats forts en faveur de la création d'emplois locaux : 150 postes ont ainsi été créés avec l'opérateur Mandarin Oriental, à l'issue du Forum de recrutement organisé à la mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris. Au total, 350 emplois permanents ont été créés.

Le caractère unique de cet hôtel tient notamment à son patio central – la plus importante cour/jardin de Paris pour un hôtel – qui le préserve de l'animation de la rue Saint-Honoré. L'établissement de luxe a fait l'objet d'une attention dans les moindres détails. Ainsi, chacune des 138 chambres a été pensée dans le respect du *feng shui* ; les espaces communs (Bar 8, Spa, Camélia et Le Sur-Mesure sous la supervision du chef Thierry Marx...) sont désormais incontournables. La qualité des matériaux, le traitement des espaces intérieurs, le design général en font une référence pour l'opérateur, un *must see* de Paris et une démonstration du savoir-faire des équipes SFL.

Exemplaire à plus d'un titre, le « Mandarin Oriental Paris » est devenu « site pilote SFL » pour les certifications environnementales hôtelières. Il est le premier hôtel de grand luxe en France à obtenir la certification HQE® hôtellerie et s'est vu décerner le trophée « Ville et Avenir » des SIIC, lors du dernier Salon de l'Immobilier d'entreprise en France.



Per Barclay - 46, quai Le Gallo, Boulogne (détail)



## Moteur de performances

En 2011, les résultats montrent une hausse des loyers à périmètre constant (+ 6,6 %), une progression des valeurs d'expertise du patrimoine à périmètre constant (+ 5,8 %) et une augmentation du résultat net consolidé part du Groupe (+ 9,9 %).

### **Des revenus locatifs en hausse à périmètre constant (+ 6,6 %)**

Cette année, les revenus locatifs s'élèvent à 151,6 millions d'euros, contre 174,9 millions d'euros en 2010. Cette baisse provient des immeubles cédés et de ceux apportés à SIIC de Paris en 2010 (immeubles « Coface » et « Miroirs » à La Défense), qui représentent un manque à gagner de 19,7 millions d'euros. À cette baisse s'ajoute l'indemnité de résiliation anticipée du bail des « Miroirs », enregistrée au troisième trimestre 2010 pour 16,9 millions d'euros, et partiellement compensée par une indemnité de 4,1 millions d'euros perçue en 2011 sur l'immeuble « Édouard VII ». Sur le reste du patrimoine, et à périmètre constant, les revenus des immeubles en exploitation progressent de 7,9 millions d'euros (+ 6,6 %) au 31 décembre 2011. Cette augmentation est notamment due à la hausse du taux d'occupation constatée en 2011. Enfin, les immeubles en développement sur la période 2010-2011 dégagent une augmentation nette des loyers de 1,3 million d'euros au 31 décembre 2011. Celle-ci correspond à une progression de 9,8 millions d'euros des loyers des immeubles entrés en exploitation (« 112 Wagram » et « Mandarin Oriental ») et à une diminution de 8,5 millions d'euros des revenus des surfaces en reconstruction.

**CONTRIBUTION DES IMMEUBLES À L'EBITDA**  
(en milliers d'euros)

	Contribution 2011	2011	2010
ÉDOUARD VII	19,1 %	26 810	24 741
WASHINGTON-PLAZA	12,5 %	17 501	16 557
LDE LDA	11,3 %	15 851	16 232
RICHELIEU	10,0 %	14 042	13 641
CÉZANNE ST-HONORÉ	9,1 %	12 756	15 204
RIVES DE SEINE	8,1 %	11 364	11 167
MANDARIN ORIENTAL PARIS	5,3 %	7 411	- 338
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES	3,7 %	5 143	4 419
131 WAGRAM	3,4 %	4 757	4 707
HAUSSMANN ST-AUGUSTIN	3,2 %	4 540	4 461
IENA	3,1 %	4 404	4 251
103 GRENELLE	2,9 %	4 025	301
NEUILLY	2,0 %	2 852	2 728
90 CHAMPS-ÉLYSÉES	1,4 %	1 898	1 995
LE VAISSEAU	1,3 %	1 812	1 841
112 WAGRAM	1,2 %	1 621	- 47
OZONE	0,9 %	1 287	921
IN/OUT	0,3 %	379	- 223
HANOVRE	- 0,2 %	- 271	1 236
Immeubles SFL 31/12/2011	98,4 %	138 181	123 792
CAPUCINES	1,7 %	2 339	2 384
TOUR LES MIROIRS	-	0	25 198
TOUR COFACE	-	5	11 107
PAVILLON HENRI IV	-	- 4	34
AUTRES ACTIFS	-	- 38	11
Immeubles cédés et divers	1,6 %	2 302	38 734
<b>TOTAL IMMEUBLES</b>	<b>100 %</b>	<b>140 483</b>	<b>162 526</b>
CORPORATE		- 14 847	- 14 816
<b>TOTAL EBITDA</b>		<b>125 636</b>	<b>147 709</b>

**RÉSULTAT NET RÉCURRENT (EPRA earnings)**  
(en millions d'euros)

	2011		2010	
	Récurrent EPRA	Non récurrent	Récurrent EPRA	Non récurrent
Revenus locatifs	151,6	0	174,9	0
Charges immobilières nettes de récupération	- 10,6	0	- 13,1	0
<i>Loyers nets</i>	<i>141,0</i>	<i>0</i>	<i>161,8</i>	<i>0</i>
Autres revenus et produits	3,4	0	5,2	0
Amortissements et Provisions	- 0,3	0	- 1,1	0
Personnel et frais généraux	- 18,8	0	- 19,3	0
Résultat opérationnel, hors cessions et var. val.	125,4	0	146,6	0
Résultat des cessions	0	7,7	0	- 33,9
Variation de valeur des immeubles	0	98,1	0	107,0
Résultat dans les entreprises associées	11,7	7,0	0	13,3
Résultat financier	- 49,1	- 4,6	- 43,5	- 4,4
Impôts	- 2,1	- 0,9	- 1,7	- 8,5
Résultat net	85,9	107,2	101,5	73,6
Résultat des minoritaires	- 4,7	- 7,5	- 4,8	- 5,6
Résultat net, part du Groupe	81,2	99,7	96,7	68,0
Nombre moyen d'actions (milliers)	46 529		46 525	
Résultat net récurrent par action, part du Groupe	1,74 €		2,08 €	



Le résultat opérationnel, hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles, atteint 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 146,6 millions d'euros au 31 décembre 2010. Quant au résultat net consolidé part du Groupe, il s'élève à 180,9 millions d'euros en 2011, contre 164,6 millions d'euros en 2010. Le résultat net récurrent part du groupe EPRA atteint 81,2 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 96,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

# moteur

## Valeur des immeubles

3 241 M€	>	ACTIF NET IMMOBILIER, PART DU GROUPE DROITS INCLUS
356 900 M <sup>2</sup>	>	SURFACE TOTALE, PART DU GROUPE RÉPARTIE SUR 19 IMMEUBLES

## Loyers

151,6 M€	>	REVENUS LOCATIFS
94 %	>	TAUX D'OCCUPATION

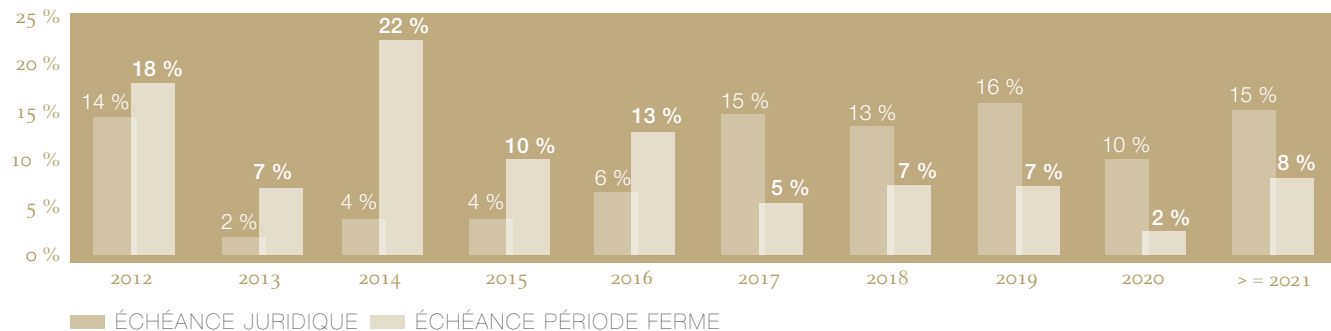
## Résultats

180,9 M€	>	RÉSULTAT NET PART DU GROUPE
81,2 M€	>	RÉSULTAT NET RÉCURRENT PART DU GROUPE (EPRA EARNINGS)
42,8 €	>	ANR PAR ACTION (EPRA NNAV)

### Le dynamisme de l'activité

Dans un marché locatif très sélectif, avec des délais de négociation allongés, SFL a commercialisé avec succès en 2011 plus de 30 000 m<sup>2</sup>. Parmi ces surfaces commercialisées, 20 000 m<sup>2</sup> ont été loués à de nouveaux clients à un loyer facial moyen de 648 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux (562 €/m<sup>2</sup> en loyer économique). Le taux d'occupation physique des immeubles en exploitation a ainsi progressé, passant de 90 % au 31 décembre 2010 à 94 % au 31 décembre 2011. Les immeubles « 103 Grenelle » et « Washington Plaza » concentrent les deux tiers des espaces vacants. Les immeubles, du « 112 Wagram » livré en octobre 2010, et du « Mandarin Oriental Paris » livré en avril 2011, sont occupés à 100 %. Les travaux immobilisés réalisés en 2011 s'élèvent à 61 millions d'euros. Ils concernent principalement les opérations de restructuration du « Mandarin Oriental Paris », de l'immeuble « Ozone » au 92 Champs-Élysées, qui sera livré au second semestre 2012 et dont les commerces ont été entièrement loués à la suite à l'obtention de la CNAC pour la boutique amiral de Zara et du campus urbain « In/Out » à Boulogne, dont le permis de construire définitif a été obtenu en novembre 2011 pour une livraison au premier semestre 2013. Au cours de l'année 2011, SFL n'a fait aucune acquisition d'immeubles, mais elle dispose de toutes les capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement pouvant se présenter sur le marché. Par ailleurs, SFL a vendu, en décembre 2011, les murs de la boutique « Old England » située boulevard des Capucines à Paris. Ce petit actif non stratégique a été cédé à un prix présentant une prime de 18 % sur la dernière valeur d'expertise.

### ÉCHÉANCIER DES BAUX COMMERCIAUX



### Une structure financière solide

SFL a procédé, en mai 2011, à une émission obligataire inaugurale de 500 millions d'euros à cinq ans, bénéficiant de la notation BBB-, stable attribuée par l'agence Standard & Poor's, en avril 2011. Cet accès direct aux marchés de capitaux a permis à SFL de diversifier ses sources de financement dans un environnement bancaire plus contraint. Le produit de cette émission a servi à rembourser les tirages en cours sur les lignes de crédit revolving tout en les conservant en lignes confirmées non utilisées.





L'endettement net de la Société, qui atteint 1 243 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 1 202 millions d'euros au 31 décembre 2010, représente 35,5 % de la valeur du patrimoine augmentée de la participation dans SIIC de Paris. Cette dette est constituée d'emprunt obligataire (40 %) et d'emprunts bancaires (60 %). Son coût moyen après couverture est de 4,2 % et sa maturité moyenne de 3,7 années. Par ailleurs, SFL dispose, au 31 décembre 2011, de 610 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées.

Les charges financières nettes s'élèvent en 2011 à 53,7 millions d'euros, présentant une hausse de 5,8 millions d'euros par rapport à 2010. Cette progression repose notamment sur une augmentation significative du volume des lignes de crédit confirmées, qui garantissent la bonne liquidité du Groupe et sa capacité d'investissement.

### STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

(en millions d'euros)

	31/12/11	31/12/10	Variation
Emprunt obligataire	500	-	+ 500
Revolving syndiqué	240	645	- 405
Autres crédits bancaires	411	395	+ 16
Crédit-bail	104	175	- 71
<b>Total Dette brute</b>	<b>1 255</b>	<b>1 215</b>	<b>+ 40</b>
Maturité moyenne (années)	3,7	3,4	+ 0,3
Coût moyen spot (couvertures incluses)	4,2 %	4,1 %	+ 0,1 pt
Trésorerie	12	14	- 2
<b>Dette nette (dette brute – trésorerie)</b>	<b>1 243</b>	<b>1 201</b>	<b>+ 42</b>
Valeur estimée des actifs (DI)	3 241	3 120	+ 121
Participation SIIC de Paris	266	252	+ 14
<b>Loan To Value</b>	<b>35,5 %</b>	<b>35,6 %</b>	<b>- 0,1 pt</b>
Lignes de crédit non utilisées	610	205	+ 405

### Les chiffres de la dette

1 243 M€ > DETTE NETTE

35,5 % > LOAN TO VALUE

3,7 ANS > MATURITÉ MOYENNE

4,2 % > COÛT DE LA DETTE

### Un Actif Net Réévalué en hausse de 5,4 %

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 086 millions d'euros en valeur de marché, hors droits et à 3 241 millions d'euros en valeur de remplacement, droits inclus au 31 décembre 2011. Il est en hausse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2010. À patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 5,8 % en 2011, notamment sous l'effet de la revalorisation des immeubles récemment livrés ou en cours de restructuration. Au 31 décembre 2011, l'Actif Net Réévalué triple net (EPRA) de la Société s'élève à 1 993 millions d'euros, correspondant à 42,8 euros par action, contre 40,6 euros au 31 décembre 2010. Il est en progression de 5,4 %.

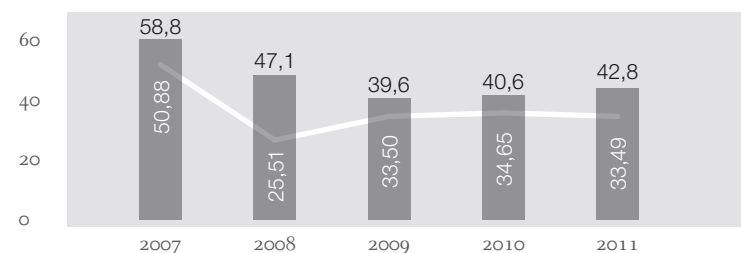
### Valeur d'expertise

L'estimation de la valeur de marché du patrimoine (hors droits) s'établit à 3 086 millions d'euros, contre 2 960 millions d'euros en 2010. À périmètre constant (y compris les immeubles en restructuration), les valeurs d'expertise augmentent de 5,8 % en douze mois. Le taux de rendement spot hors droits pour l'ensemble du patrimoine est globalement de 5,5 %. Il se calcule selon la formule suivante : Taux de rendement spot = (loyers en cours + valeur locative de marché des lots vacants)/(valeur vénale droits inclus + CAPEX actualisés).

### Rendement spot

5,6 % > BUREAUX    5,1 % > COMMERCES    3,7 % > HABITATIONS    6,6 % > PARKINGS

### ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET (EPRA) / ACTION (en euros)



□ COURS DE BOURSE FIN DE PÉRIODE PAR ACTION

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en millions d'euros)

	31/12/11	31/12/10
Capitaux propres pdG	1 948,3	1 865,2
Autocontrôle et Stock Options	16,4	16,1
Plus values latentes	3,2	8,4
Annulation JV instruments financiers	47,1	41,4
Annulation impôts différés	62,7	63,5
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 077,7</b>	<b>1 994,6</b>
<b>ANR EPRA / action</b>	<b>44,7 €</b>	<b>42,9 €</b>
JV instruments financiers	- 47,1	- 41,4
JV dette taux fixe	24,6	-
Impôts différés	- 62,7	- 63,5
<b>ANNNR EPRA</b>	<b>1 992,5</b>	<b>1 889,7</b>
<b>ANNNR EPRA / action</b>	<b>42,8 €</b>	<b>40,6 €</b>
Droits de mutation	154,4	160,1
ANR droits inclus	2 146,8	2 049,8
ANR droits inclus / action	46,1 €	44,1 €

### SFL en Bourse

L'action SFL a connu une bonne progression en Bourse sur les quatre premiers mois de l'année 2011, le cours le plus haut de l'année ayant été atteint le 13 avril à 43,42 euros pour se stabiliser ensuite autour des 40,00 euros jusqu'à la fin juin. Durant le deuxième semestre, le titre a baissé dans un environnement de marché très volatile et fortement baissier pour clôturer l'année à 33,49 euros (- 3,3 %), affichant ainsi sur l'année une performance relative supérieure aux indices EPRA Europe (- 13,2 %), SIIC (- 16,5 %) et CAC 40 (- 17,0 %).

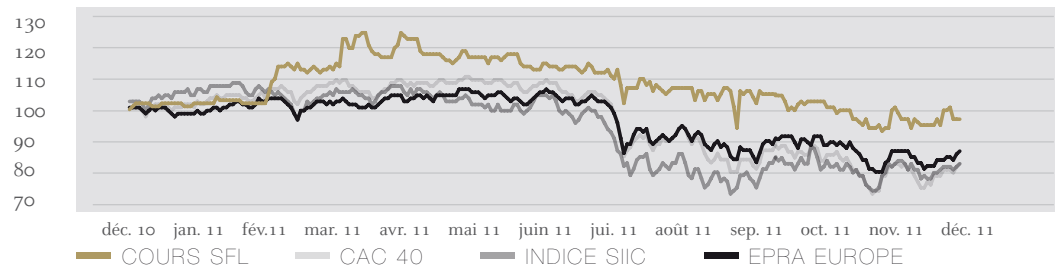
### Actionnariat

La part détenue par Colonial au capital de SFL est restée stable à 53,5 % depuis janvier 2009. En mars 2011, Eurohypo AG a cédé à Unibail-Rodamco sa participation de 7,25 % au capital de SFL. À l'exception de ce mouvement, la structure de l'actionnariat de SFL n'a pas été modifiée.

### Dividende

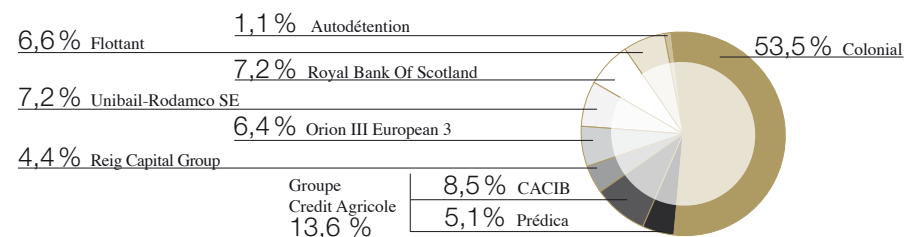
Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale du 19 avril 2012 un dividende de 1,40 euro par action.

### SFL EN BOURSE



### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

(au 31 décembre 2011)



### DIVIDENDE PAR ACTION

(en euros)



L'ensemble du portefeuille de SFL est expertisé tous les six mois, en décembre et en juin. Les expertises immobilières sont réalisées par BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle et CB Richard Ellis. Ces experts indépendants utilisent principalement la méthode des cash-flows actualisés, conformément aux normes professionnelles européennes.



développeur



## Développeur d'un patrimoine d'exception

SFL bénéficie d'un patrimoine exceptionnel majoritairement situé dans le Quartier Central des Affaires au cœur de Paris et dans l'ouest de la capitale. Les immeubles détenus conjuguent prestige de l'adresse, élégance architecturale, accessibilité remarquable en matière de transports, environnement urbain, culturel et commercial de grande qualité, efficacité tertiaire de dernière génération et performance environnementale hors du commun.

Ces ensembles immobiliers tertiaires uniques en termes de taille, de typologies de produits, de localisation et de services offerts répondent aux besoins les plus pointus d'une clientèle toujours plus exigeante, composée essentiellement d'entreprises leaders qui font de l'immobilier tertiaire un véritable outil de performance et de management de leurs talents.

## Concentration géographique

82% > QUARTIER  
CENTRAL  
DES AFFAIRES

12% > AUTRES  
PARIS

6% > CROISSANT  
OUEST

## Concentration sectorielle

72% > BUREAUX

24% > COMMERCES  
/ HOTEL



87 % d'immeubles de rendement > Une assise pérenne

Les immeubles sont en production. Ils génèrent le cash-flow et le résultat opérationnel de SFL qu'il convient de pérenniser grâce à une relation de proximité avec les occupants. Au 31 décembre 2011, le loyer moyen des bureaux de SFL atteignait 541 €/m<sup>2</sup>/an.

13 % d'immeubles en développement > Une source de valorisation

Leur développement est le gage de pérennité des revenus futurs de SFL. La foncière est reconnue pour son optimisation des valeurs locatives au moyen de prestations de haute qualité technique et environnementale et de respect des normes.



3% > PARKINGS

1% > HABITATION

356 900 M<sup>2</sup> > DE PATRIMOINE

94% > TAUX D'OCCUPATION



1 LOUVRE DES ENTREPRISES & LOUVRE DES ANTIQUAIRES 2 ÎLOT RICHELIEU 3 WASHINGTON PLAZA 4 LE VAISSEAU 5 131 WAGRAM 6 HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN  
7 RIVES DE SEINE 8 112 WAGRAM 9 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES 10 90 CHAMPS-ÉLYSÉES 11 OZONE 12 CÉZANNE SAINT-HONORÉ 13 ÉDOUARD VII 14 IN/OUT  
15 AVENUE CHARLES-DE-GAULLE, NEUILLY-SUR-SEINE 16 AVENUE D'IÉNA 17 RUE DE HANOVRE 18 103 GRENELLE 19 MANDARIN ORIENTAL PARIS



## Louvre des Antiquaires & des Entreprises

2, place du Palais-Royal, 75001 Paris

« **Un emplacement exceptionnel** ». Cet immeuble, doté d'un emplacement de première catégorie, à proximité du Louvre, offre de très vastes plateaux fonctionnels d'une surface de 5 400 m<sup>2</sup>/plateau. Après une rénovation totale achevée fin 2010, l'immeuble offre une technicité conforme aux meilleurs standards internationaux et des services haut de gamme : sécurité 24h/24, restaurant interentreprise... L'arrivée récente de Louis Vuitton Malletier, est à la hauteur du prestige du site.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 1995  
Surface totale : 47 820 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 28 648 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 6 680 m<sup>2</sup>  
RIE : 3 929 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeuble : 8 563 m<sup>2</sup>  
Parkings : 235

Principaux clients :  
Louis Vuitton Malletier, Banque de France,  
GIE Cartes bancaires, Proparco et IEDOM



## îlot Richelieu (Cardinal)

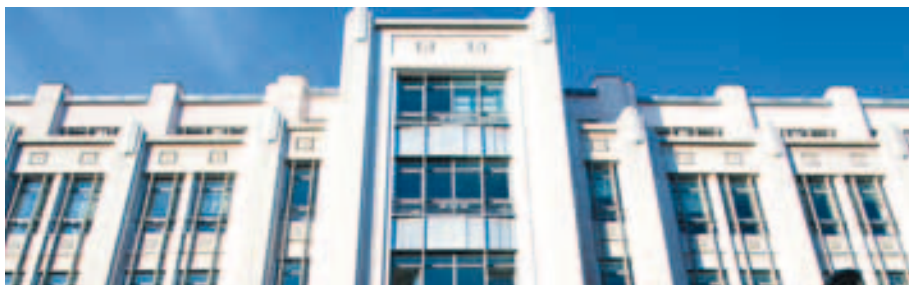
81-83, rue de Richelieu, 2-8, rue Ménars,  
16-18, rue de Gramont, 1-5, rue Grétry, 75002 Paris

« **Trois immeubles pour un ensemble unique** ». Composé de trois bâtiments, l'îlot Richelieu est situé à deux pas du Palais Brongniart et de l'Opéra, dans la Cité financière. Occupé par une grande banque française pour l'ensemble de sa surface jusqu'à la mi-2012, cet ensemble fera l'objet d'un redéveloppement important pour créer un cadre de vie unique autour de plateaux flexibles et modernes dotés de services prestigieux : business center, conciergerie, restaurant, salle de fitness...

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2004  
Surface totale : 38 207 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 24 392 m<sup>2</sup>  
Autres surfaces (RIE) : 5 095 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 8 720 m<sup>2</sup>  
Parkings : 94

Client :  
Crédit Lyonnais



## Washington Plaza

38-44, rue Washington, 29-31, rue de Berri,  
43-45, rue d'Artois, 75008 Paris

« **Un immeuble au cœur du QCA** ». Avec une emprise foncière de 8 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate des Champs-Élysées, le « Washington Plaza » figure au premier rang des ensembles tertiaires parisiens et se distingue par la qualité de ses services et la fonctionnalité de ses plateaux. Au sein de cet ensemble, les bâtiments Monceau et Artois sont divisibles par plateau courant de 1 100 m<sup>2</sup> et autorisent des solutions d'implantations variées. L'immeuble offre un ensemble de prestations et de services (RIE, cafétéria, conciergerie, hôtesse d'accueil, responsable de site sur place, parking de grande capacité, GTB...) correspondant aux exigences actuelles du marché locatif parisien.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2000  
Participation : 66 % SFL  
et 34 % PREDICA  
Surface totale : 46 857 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 39 569 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 460 m<sup>2</sup>  
RIE et archives : 4 513 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeuble : 2 313 m<sup>2</sup>  
Parkings : 662

Principaux clients :  
Poweo, DEXIA, Lagardère et CCR



## Le Vaisseau

2, allée des Moulineaux, 39-51, rue Pierre Poli  
92130 Issy-les-Moulineaux

« **Un concept novateur** ». Situé sur l'île Saint-Germain, l'immeuble « Le Vaisseau » tient son nom de sa forme atypique. Sa façade évoque une architecture navale avec une toiture amovible qui peut s'ouvrir sur toute sa longueur. Cet édifice de près de 6 000 m<sup>2</sup> a été réalisé par l'architecte Jean Nouvel qui l'a achevé en 1992 avec comme concept novateur « Un vaisseau amarré sur l'île ».

SFL en a fait l'acquisition en 2006 et a souhaité réintégrer pleinement « Le Vaisseau » dans son environnement en réinterprétant le concept initial et en participant à la valorisation patrimoniale du site.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 6 332 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 6 026 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 306 m<sup>2</sup>  
Parkings : 124

Client :  
Dalkia France



## 131 Wagram

131, avenue de Wagram, 75017 Paris

« **Un pôle média** ». Situé à égale distance du parc Monceau et de la place de l'Étoile, l'immeuble fait l'angle avec la rue de Prony. Totalement restructuré en 1992, cet immeuble doté d'une terrasse et d'un jardin intérieur, se compose de 9 niveaux de bureaux élevés sur 5 sous-sols. Il comporte des plateaux lumineux d'environ 800 m<sup>2</sup> avec des aménagements flexibles, un auditorium, un restaurant... Les locaux ont fait l'objet d'une rénovation intérieure totale en 2004-2005.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 1999  
Surface totale : 9 185 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 100 m<sup>2</sup>  
Autres (RIE, archives, PCI) : 2 085 m<sup>2</sup>  
Parkings : 124  
Client :  
TV5 Monde



## Hausmann Saint-Augustin

104-110, boulevard Haussmann, 75008 Paris

« **Un ensemble tertiaire de très haut standing** ». En 2007, après deux années de travaux, SFL a transformé quatre immeubles du boulevard Haussmann en un complexe tertiaire de très haut standing pour des conditions de travail optimales. D'une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup> sur 7 étages, qui se déploie sur un linéaire de façade de 82 mètres en pierre de taille, il s'articule autour d'un vaste hall central éclairé par une verrière. L'utilisation de matériaux naturels et nobles insufflé chaleur et esthétisme architectural, tandis que le parti pris d'une décoration intérieure élégante allie le classique au contemporain.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2002 et 2004  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 13 434 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 11 798 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 678 m<sup>2</sup>  
RIE : 960 m<sup>2</sup>  
Parkings : 104  
Client :  
La Mondiale Groupe



## Rives de Seine

68-74, quai de la Râpée, 75012 Paris

« **Une accessibilité aisée** ». Situé en bord de Seine à proximité immédiate de la gare de Lyon et du noyau de transports en commun, cet immeuble est l'un des emblèmes du renouveau du quartier des affaires de l'Est parisien. Érigé en 1974, cet édifice de 16 étages bénéficie d'un vaste hall dominant la Seine. L'immeuble a fait l'objet d'une importante réhabilitation, achevée en 2001. Celle-ci a permis de concevoir des plateaux modernes de 1 200 m<sup>2</sup>, lumineux et flexibles. Le renouvellement du bail avec Natixis en 2009 a permis de pérenniser l'investissement.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2004  
Surface totale : 22 671 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 20 270 m<sup>2</sup>  
RIE : 2 184 m<sup>2</sup>  
Parties communes immeubles : 217 m<sup>2</sup>  
Parkings : 366  
Client :  
Natixis



## 112 Wagram

108-112, avenue de Wagram, 66-72, rue de Prony, 75017 Paris

« **Un confort de travail inégalé** ». Niché entre la place de l'étoile et la porte de Champerret, le « 112 Wagram » se distingue par l'élégance de son architecture industrielle, son design intérieur contemporain, l'utilisation de matériaux nobles, mais aussi par sa volumétrie intérieure : près de 4 mètres de hauteur sous plafond aux R+1 et R+2, trois grandes terrasses, une cour et un jardin intérieur arboré. Derrière sa façade métallique habillée de briques et de verre, cet ensemble de bureaux neufs propose des plateaux de plus de 1 100 m<sup>2</sup>, flexibles, efficaces et lumineux.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2008 en VEFA  
Surface totale : 5 437 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 4 470 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 892 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 75 m<sup>2</sup>  
Parkings : 29  
Principaux clients :  
Zurich France et Facebook



## Galerie des Champs-Élysées

82-88, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

« **Un emblème de Paris refait à neuf** ». Symbolisant l'une des plus prestigieuses localisations de Paris, située côté pair des Champs-Élysées sur le tronçon le plus fréquenté, la galerie a fait l'objet de très lourds travaux de restructuration. Entièrement redessinée par Jean Nouvel, elle a retrouvé fierté et élégance. Ce nouvel ensemble classieux, au style haussmannien et dépouillé, présente des touches de modernité avec des luminaires et des escalators en métal noir. La galerie abrite aujourd'hui le *flagship* mondial de H&M sur près de 2 800 m<sup>2</sup>.

### Immeuble en développement

Année d'acquisition : 2002  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 5 661 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 5 661 m<sup>2</sup>  
Parkings : 243  
Principaux clients :  
H&M, Promod, Etam, L'Occitane, Paul, Minelli et Mc Donald's



## 90 Champs-Élysées

90, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

« **Un immeuble à fort potentiel de valorisation** ». Situé au-dessus de la galerie des Champs-Élysées, cet immeuble contemporain dispose d'une façade recouverte d'une pierre de taille utilisée dans les plus beaux bâtiments haussmanniens et récemment métamorphosée par Jean Nouvel. Le bâtiment présente de très beaux plateaux lumineux de 1 200 m<sup>2</sup>. Il fera l'objet d'une restructuration prochaine et d'un dispositif d'éclairage conçu par Yann Kersalé.

Immeuble en développement

Année d'acquisition : 2002 (6 000 m<sup>2</sup>), puis 2009 (2 500 m<sup>2</sup>)  
Participation à 50 % en partenariat avec Prédica  
Surface totale : 8 936 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 956 m<sup>2</sup>  
Commerces : 491 m<sup>2</sup>

Principaux clients :  
Atec et National Bank of Kuwait



## Ozone

92, avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris

« **Immeuble emblématique** ». Site de la résidence de Thomas Jefferson pendant son séjour à Paris de 1785 à 1789, c'est l'un des immeubles les mieux placés des Champs-Élysées, à l'angle de la rue de Berri. Il est occupé par des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages. Depuis mai 2010, il fait l'objet d'une restructuration globale pour lui rendre tout son prestige et livrer des bureaux de haut standing certifiés HQE®. La livraison de l'immeuble est attendue au second semestre 2012.

Immeuble en développement

Surface totale : 7 641 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 4 209 m<sup>2</sup>  
Commerces : 3 396 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres surfaces annexes : 36 m<sup>2</sup>



## Cézanne Saint-Honoré

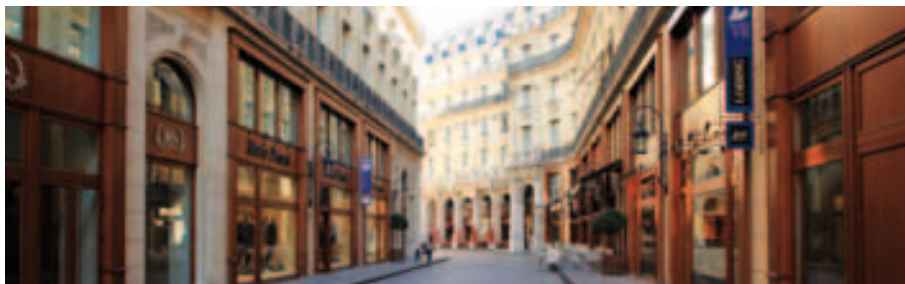
1-6, rue Paul Cézanne, 27, rue de Courcelles,  
168, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

« **Une voie privative à deux pas de l'étoile** ». Cet ensemble immobilier exceptionnel à usage de bureaux, commerces et habitation est constitué de deux bâtiments autonomes en vis-à-vis situés de part et d'autre d'une voie privative de 100 mètres de long sur 15 mètres de large, au cœur du quartier traditionnel des affaires de la capitale. Inauguré en mars 2005 après une restauration exemplaire, le bâtiment date des années 1930 et se caractérise par l'absence de murs porteurs qui permet la présence de larges plateaux fonctionnels. Récompensé à deux reprises en 2004 et 2005, le « Cézanne Saint-Honoré » constitue l'un des fleurons de SFL.

Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2001 (50 %) et 2007 (50 %)  
Surface totale : 29 252 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 24 411 m<sup>2</sup>  
Habitation : 231 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 1 849 m<sup>2</sup>  
RIE : 1 257 m<sup>2</sup>  
Partie communes : 1 504 m<sup>2</sup>  
Parkings : 125

Principaux clients :  
Freshfields et Citibank



## Édouard VII

16-30, boulevard des Capucines,  
2-18, rue Caumartin, 75009 Paris

« **Un des pôles d'attraction de la capitale** ». D'une surface d'un hectare et demi, l'ensemble haussmannien Édouard VII est situé entre l'Opéra Garnier et la Madeleine, en bordure du boulevard des Capucines. Son emplacement au cœur d'un des quartiers les plus vivants de Paris et le prestige de son architecture, issue d'une profonde restructuration, en font une vitrine exceptionnelle. Il abrite plusieurs bâtiments indépendants avec un accueil privatif, un restaurant interentreprise, un restaurant Club...

Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 1999  
Surface totale : 54 809 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 28 112 m<sup>2</sup>  
Commerces (y compris résidence hôtelière, cinéma, théâtres) : 19 169 m<sup>2</sup>  
Habitations : 4 599 m<sup>2</sup>  
RIE : 3 019 m<sup>2</sup>  
Parkings : 510

Principaux clients :  
Bird&Bird, Zara, Ashurst et l'Olympia



## In/Out

46, quai Le Gallo, 92100 Boulogne-Billancourt

« **Le premier campus Urbain Parisien** ». L'immeuble, face au Parc de Saint-Cloud, est situé entre les ponts de Sèvres et de Saint-Cloud et offre une excellente visibilité. Il bénéficie d'une localisation privilégiée aux portes de Paris sur un axe majeur en relation directe avec plusieurs pôles stratégiques de l'Île-de-France. SFL a l'ambition de restructurer totalement les 35 000 m<sup>2</sup> de ce patrimoine industriel et culturel, dont l'histoire est remarquable, pour inventer un ensemble immobilier de bureaux HQE® entièrement neuf, tout en gardant un lien avec la mémoire du lieu. Le bâtiment principal sera dédié aux bureaux, auquel viendra s'adjoindre une nouvelle construction au design très contemporain abritant le pôle des services.

Immeuble en développement

Surface totale : 35 003 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 31 078 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 3 914 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres surfaces annexes : 11 m<sup>2</sup>  
Parkings : 586



## Avenue Charles-de-Gaulle

176, avenue Charles-de-Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

« **Un emplacement singulier** » Situé sur l'axe reliant l'Étoile à La Défense, cet immeuble dont la façade sur cour donne sur les nouveaux jardins paysagés, est constitué de bureaux ainsi qu'un grand local commercial au rez-de-chaussée.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 1997  
Surface totale : 7 336 m<sup>2</sup>  
Commerces : 492 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 5 621 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 381 m<sup>2</sup>  
Parties communes et autres surfaces annexes : 842 m<sup>2</sup>  
Parkings : 145

Client :  
Hudson Global Ressources



## Avenue d'Iéna

96, avenue d'Iéna, 3, rue de Presbourg,  
83-85 bis, avenue Marceau, 75016 Paris

« **Une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe** ». Remarquablement situé à proximité immédiate de la place de l'Étoile, cet immeuble de 6 étages est doté d'une cour intérieure et de terrasses offrant une vue exceptionnelle sur l'Arc de Triomphe. Cette localisation unique est renforcée par un emplacement sur 3 zones de rues, ce qui lui octroie une visibilité rare. Avec ses vastes plateaux lumineux d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, flexibles et fonctionnels, le bâtiment Iéna ne manque pas d'atouts. En 2009, 3 567 m<sup>2</sup> de bureaux ont fait l'objet d'un renouvellement de bail avec le locataire Générale de Santé.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2001 (25 %) et 2007 (100 %)  
Surface totale : 8 834 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 7 285 m<sup>2</sup>  
RIE : 1 189 m<sup>2</sup>  
Parties communes : 360 m<sup>2</sup>  
Parkings : 263

Client :  
Générale de Santé



## Rue de Hanovre

6, rue de Hanovre, 75002 Paris

« **Au cœur de la Cité financière** ». Dernière façade Art Déco, cet immeuble de 1908, inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques, est dû à l'architecte Adolphe Bocage. Il comporte un vaste hall d'entrée d'où part un grand escalier en fer à cheval. La façade est composée de baies rectangulaires au troisième étage et de *bow-windows* au-dessus. Le béton de la façade, du hall d'entrée et de la cage d'escalier est couvert de grès signés Alexandre Bigot. L'immeuble est situé au cœur de la Cité financière, dans le quartier de l'Opéra, à proximité de la Bourse de Paris, et fait l'objet d'une rénovation soignée, afin d'offrir des bureaux rationnels et lumineux.

### Immeuble en développement

Surface totale : 4 761 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 3 003 m<sup>2</sup>  
Habitation : 61 m<sup>2</sup>  
RIE et autres locaux en infrastructure : 1 697



## 103 Grenelle

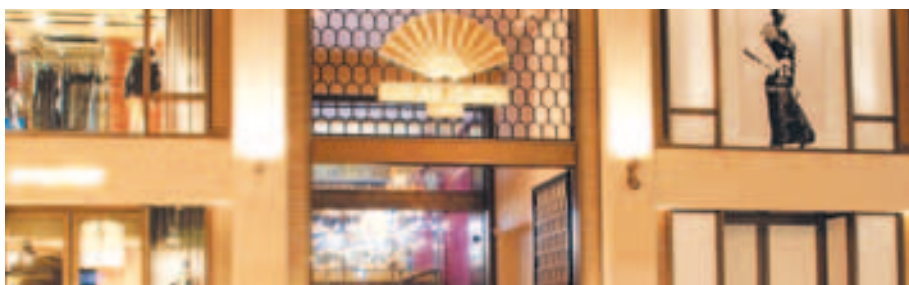
103, rue de Grenelle, 75007 Paris

« **Un nouveau centre d'affaires sur la Rive Gauche** ». Sur la Rive Gauche, dans le quartier des ministères, ce complexe historique est dominé par une tour qui abritait au XIX<sup>e</sup> siècle le premier réseau de « télégraphe Chappe » et, jusqu'à une époque récente, l'Administration des Lignes Télégraphiques. À la mi-2009, à la suite d'une restructuration lourde de deux ans, l'immeuble développe près de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux locatifs de première catégorie, labellisés HQE®. Il offre à la fois des plateaux permettant des aménagements traditionnels cloisonnés et de très beaux volumes de plus de 1 500 m<sup>2</sup> dans la tour Chappe pour des aménagements paysagés ou mixtes. Le complexe propose par ailleurs un haut niveau de prestations de services.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 17 307 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 15 177 m<sup>2</sup>  
Commerces : 258 m<sup>2</sup>  
Divers (archives, RIE, réserves) : 1 872 m<sup>2</sup>  
Parkings : 100

Principaux clients :  
Harry's France, ESMA, Valtech et Regus



## Mandarin Oriental Paris

249-251, rue Saint-Honoré, 75001 Paris

« **Le premier hôtel de luxe à être certifié HQE®** ». Situé à deux pas de la place Vendôme et de la rue Royale, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une restructuration majestueuse et a été inauguré le 22 septembre 2011. SFL s'est entourée de l'architecte Jean-Michel Wilmotte et des célèbres architectes d'intérieur et designers Sybille de Marjerie et Patrick Jouin. Deux enseignes de mode internationale sont situées en pied d'immeuble : Disquared<sup>2</sup> et la *flagship store* de la marque Ports 1961, dont l'ouverture a eu lieu en juin 2011. Le bâtiment s'est illustré en remportant le Trophée « Ville et Avenir » des SIIC lors du SIMI 2011.

### Immeuble de rendement

Année d'acquisition : 2006  
Surface totale : 17 371 m<sup>2</sup>  
Hôtel : 14 643 m<sup>2</sup>  
Locaux commerciaux : 1 332 m<sup>2</sup>  
Autres surfaces : 1 396 m<sup>2</sup>

Principaux clients :  
Mandarin Oriental Hotel Group,  
Disquared<sup>2</sup> et Ports 1961

## SFL évolue... son logo aussi

Pour accompagner notre refondation culturelle, nous avons souhaité aligner notre identité et notre stratégie : plus de lisibilité, plus d'efficacité.

Le nouveau logo capitalise sur les valeurs fortes qui animent SFL : transparence, excellence et détermination.

La signature « Parce que vos talents priment » traduit quant à elle la place centrale qu'occupent nos clients dans notre compréhension du métier. Parce que vos talents priment, les espaces de travail font partie intégrante de votre chaîne de valeur.



Institutionnel



Patrimoine



Projet

SFL  
Société anonyme au capital de 93 057 948 euros  
Siège social : 40, rue Washington - 75008 Paris  
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 RCS Paris

## Conseil, création, rédaction et réalisation

TERRE DE SIENNE | [www.terredesienne.com](http://www.terredesienne.com)

## Crédits photos

George Apostolidis – Per Barclay – Luc Boegly – Alain Bublex

Yohann Gendry – Michel Labelle – Paul Maurer – Corbis – Shutterstock



Dans une logique de développement responsable, SFL a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée Iso 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée FSC et imprim'vert.









CAHIER  
JURIDIQUE  
ET FINANCIER  
2011





## Sommaire

RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011 (P.3)  
COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (P.85)  
COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011 (P.125)  
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (P.145)  
AUTRES INFORMATIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL (P.155)  
TABLE DE CONCORDANCE (P.166)



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 6 avril 2012, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

## Rapport de gestion SFL 2011

1. Activité et faits marquants (P.5)
2. Résultat des activités (P.6)
3. Gouvernement d'entreprise (P.11)
4. Perspectives et gestion des risques (P.23)
5. SFL et ses actionnaires (P.32)
6. Informations sociales et développement durable (P.45)
7. Annexes (P.53)
  - Annexe 7.1 - Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 19 avril 2012 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce) (P.53)
  - Annexe 7.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce) (P.53)
  - Annexe 7.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (article R. 225-102 du Code de commerce) (P.54)
  - Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations (P.55)
  - Annexe 7.5 - Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce) (P.56)
  - Annexe 7.6 - Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012 (P.76)
  - Annexe 7.7 - Rapport du Conseil d'administration (partie extraordinaire) (P.81)
  - Annexe 7.8 - Patrimoine (inventaire au 31 décembre 2011) (P.82)

## Assemblée générale du 19 avril 2012 Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

### 1. Activité et faits marquants

#### 1.1. Évolution de la valeur du patrimoine

En hausse de 4,3 % sur un an, la valeur vénale du patrimoine SFL est estimée à 3,086 Md€ hors droits (3,241 Md€ droits inclus) au 31 décembre 2011. Le patrimoine est concentré sur Paris et la région parisienne et une grande partie, 82 % (soit 2,531 Md€ hors droits), se situe dans le Quartier Central des Affaires.

Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (72 %) entièrement rénovés et de commerces/hôtel (24 %). L'habitation, qui ne représente aujourd'hui que 1 % des actifs immobiliers de SFL, est située dans un immeuble mixte avec une composante commerciale importante. Les parkings représentent 3 % du patrimoine.

La valeur moyenne au m<sup>2</sup> s'établit à 8 823 euros hors droits. Le taux de rendement spot<sup>(1)</sup> atteint 5,5 %.

Le portefeuille d'actifs de SFL est composé de grands ensembles, tels que Le Louvre des Entreprises, Edouard VII, Washington Plaza, Cézanne Saint-Honoré... Ils accueillent des locataires de premier rang, essentiellement des entreprises, évoluant dans des secteurs d'activité diversifiés. Le taux d'occupation du parc immobilier en exploitation est de 94 % au 31 décembre 2011.

1. (Loyers en cours + VLM des lots vacants)/(valeur d'expertise droits inclus + capex actualisés).

#### Activité de commercialisation locative

L'activité de commercialisation locative a porté cette année sur 20 092 m<sup>2</sup> :

- dont bureaux : 18 818 m<sup>2</sup> (à 648 €/m<sup>2</sup>/an), loyer total : 12 200 K€ (part du Groupe: 10 598 K€) ;
- dont commerces : 1 032 m<sup>2</sup> (à 1 870 €/m<sup>2</sup>/an), loyer total : 1 930 K€ (part du Groupe : 1 930 K€).

Le loyer moyen des bureaux SFL au 31 décembre 2011 atteint 541 €/m<sup>2</sup>/an. La maturité moyenne des baux jusqu'à la plus proche échéance possible est de 4,2 ans.

Le potentiel d'augmentation des loyers totaux, sur la base des estimations de nos experts<sup>(2)</sup>, est de 33 %, et se répartit comme suit :

- 34 % sur les bureaux,
- 29 % sur les commerces.

Grâce à son adhésion au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003, la Société peut mener une politique raisonnable d'arbitrage et de rotation du portefeuille.

SFL bénéficie de sa réorientation vers l'immobilier commercial et de bureaux, qui génère aujourd'hui 97,6 % des loyers.

2. Experts : CBRE, JLL et BNP Paribas Real Estate.

## 1.2. Acquisitions et cessions au cours de l'exercice

Au cours de l'année 2011, SFL n'a pas fait d'acquisition d'immeuble, mais elle dispose des capacités financières pour saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter sur le marché. Par ailleurs, SFL a vendu le 22 décembre 2011 les murs de la boutique « Old England » située 12 boulevard des Capucines à Paris 9<sup>e</sup>, petit actif non stratégique, à un prix présentant une prime de 18,7 % sur la dernière valeur d'expertise.

Les travaux immobilisés réalisés en 2011 s'élèvent à 61 M€ et concernent principalement les opérations de restructuration du « Mandarin Oriental Paris », de l'immeuble « Ozone » au 92 Champs-Élysées dont les commerces sont entièrement loués suite à l'obtention de la CNAC pour la boutique amiral de Zara et qui sera livré au second semestre 2012, et du campus urbain « In/Out » à Boulogne dont le permis de construire définitif a été obtenu en novembre 2011 et qui sera livré au premier semestre 2013.

## 2. Résultat des activités

### 2.1. Résultats consolidés de SFL

#### Préambule : méthode comptable

Au 31 décembre 2006, SFL a opté pour la méthode de la juste valeur pour la valorisation des immeubles de placement dans le cadre de l'IAS 40. Antérieurement, SFL comptabilisait ses immeubles de placement selon le modèle du coût amorti, conformément aux modalités prévues par l'IAS 16.

Cette option a été prise dans le but de faciliter la comparabilité avec les autres sociétés du secteur qui utilisent majoritairement la méthode de la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ni des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite à la note 2-3 de l'annexe consolidée, fournissant des évaluations droits inclus, en prenant en compte une décote de 6,20 % correspondant aux frais et droits de mutation au 31 décembre 2011.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent - Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

#### ■ Normes et interprétations applicables

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception des changements cités ci-dessous.

Les nouvelles normes et interprétations appliquées au 31 décembre 2011 sont les suivantes, sans effet significatif :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers »,
- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »,
- Amendement IFRS 8 relatif à la norme IAS 24 révisée,
- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010,
- Amendements IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »,
- Amendements IAS 32 « Classifications de droits de souscription »,
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »,
- Amendement IFRS 1, relatif à l'IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »,
- Amendement IFRS 7 « Informations à fournir-Transferts d'actifs financiers ».

#### ■ Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2011, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »,
- Amendement IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents »,
- IFRS 11 « Co-entreprises »,
- IFRS 10 « États financiers consolidés »,
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »,
- IFRS 13 « Mesure de la juste valeur »,
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel »,
- IAS 27 « États financiers consolidés et individuels »,
- IAS 28 « Participations dans les entreprises associées ».

L'incidence de l'application de la norme IFRS 11, se traduirait par une comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence du groupe Parholding à la place de la méthode de l'intégration proportionnelle. Le principal impact serait une diminution du poste immeuble de placement pour un montant de 254 070 K€ et des emprunts et dérivés passifs pour un montant de 76 569 K€.

#### Analyse de la rentabilité

En 2011, le résultat net consolidé (part du Groupe) de SFL est de 181 M€, en hausse par rapport à 2010 où il atteignait 165 M€. Cette évolution résulte notamment d'une baisse des revenus locatifs due principalement aux immeubles apportés fin 2010 à SIIC de Paris, et d'une progression des valeurs d'expertise du patrimoine.

- Les revenus locatifs s'élèvent à 151,6 M€ au 31 décembre 2011, contre 174,9 M€ au 31 décembre 2010, cette baisse provenant des immeubles cédés et ceux apportés à SIIC de Paris en 2010 (immeubles « Coface » et « Miroirs » à La Défense) qui représentent un manque à gagner de 19,7 M€ auquel s'ajoute l'indemnité de résiliation anticipée du bail des « Miroirs » enregistrée au troisième trimestre 2010 pour 16,9 M€, partiellement compensée par une indemnité de 4,1 M€ perçue en 2011 sur l'immeuble « Edouard VII ». Sur le reste du patrimoine, les revenus des immeubles en exploitation progressent de 7,9 M€ (+ 6,6 %) au 31 décembre 2011 à périmètre constant, du fait notamment de la hausse du taux d'occupation constatée sur l'année 2011. Par ailleurs, les immeubles en développement sur la période 2010-2011 dégagent une augmentation nette des loyers de 1,3 M€ au 31 décembre 2011, correspondant à une progression de 9,8 M€ des loyers des immeubles entrés en exploitation (« 112 Wagram » et « Mandarin Oriental ») et à une diminution de 8,5 M€ des revenus des surfaces en restructuration.
- Le résultat opérationnel hors impact des cessions et de la variation de valeur des immeubles atteint 125,4 M€ au 31 décembre 2011, contre 146,6 M€ au 31 décembre 2010.
- La cession des murs de la boutique « Old England » située boulevard des Capucines à Paris, réalisée en décembre 2011, a dégagé une plus-value de 7,7 M€ au 31 décembre 2011. A contrario, les cessions réalisées en 2010 avaient dégagé une moins-value de 33,9 M€.
- L'évaluation au 31 décembre 2011 du Patrimoine de la Société à dire d'expert progressant de 5,8 % à patrimoine constant par rapport à l'évaluation du 31 décembre 2010 (+ 2,8 % par rapport au 30 juin 2011), la variation de valeur des immeubles de placement dégage un produit de 98,1 M€ au 31 décembre 2011 (contre 107,0 M€ au 31 décembre 2010).
- Le résultat dans les entreprises associées provenant de la participation de 30 % au capital de SIIC de Paris acquise fin décembre 2010 s'élève à 18,7 M€ au 31 décembre 2011, dont 11,7 M€ contribuant au résultat net récurrent EPRA. En 2010, cette prise de participation avait dégagé un profit de 13,3 M€ correspondant à l'écart entre la quote-part de situation nette détenue et le coût net de l'acquisition.

- Les charges financières nettes s'élèvent à 53,7 M€ au 31 décembre 2011, contre 47,9 M€ au 31 décembre 2010, en hausse de 5,8 M€ du fait, notamment, de l'augmentation significative du volume des lignes de crédit confirmées qui garantissent la bonne liquidité du Groupe et sa capacité d'investissement.

- Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 180,9 M€ au 31 décembre 2011, contre 164,6 M€ au 31 décembre 2010. Le résultat net récurrent part du Groupe EPRA, établi hors effet des cessions et variation de valeur des immeubles et des instruments financiers et impôts associés, atteint 81,2 M€ au 31 décembre 2011, contre 96,7 M€ au 31 décembre 2010.

- Le cash-flow courant part du Groupe (hors cession) s'élève à 65,1 M€ au 31 décembre 2011, contre 104,1 M€ au 31 décembre 2010, en baisse de 37,4 % principalement sous l'effet de la baisse des loyers. Rapporté au nombre moyen d'actions, le cash-flow baisse de 37,5 % en 2011 à 1,40 euro par action, contre 2,24 euros par action en 2010.

#### Analyse de la structure financière et de l'ANR

Le patrimoine de SFL est évalué à 3 086 M€ en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2011, en hausse de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2010 (2 960 M€) et à 3 241 M€ en valeur de remplacement droits inclus. À patrimoine constant, la valeur du patrimoine augmente de 5,8 % en 2011, notamment sous l'effet de revalorisation des immeubles récemment livrés ou en cours de restructuration.

Le patrimoine de SFL est constitué de 75 % de bureaux de grande qualité implantés principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris et de 24 % de commerces/hôtel situés sur les meilleures artères de la capitale. Globalement, 94 % de ce patrimoine est concentré dans le cœur de Paris et les 6 % restants dans les meilleurs emplacements du Croissant Ouest parisien.

L'endettement net de la Société atteint 1 243 M€ au 31 décembre 2011, contre 1 202 M€ au 31 décembre 2010 et représente 35,5 % de la valeur du patrimoine droits inclus, augmentée de la participation dans SIIC de Paris. À cette même date, SFL bénéficie de 610 M€ de lignes de crédit non utilisées. Au 31 décembre 2011, le coût moyen de la dette après couverture est de 4,2 % et la maturité moyenne de 3,7 années.

Sur ces bases, l'Actif triple Net Réévalué de la Société (EPRA), s'élève au 31 décembre 2011 à 1 992 M€, soit 42,9 euros par action, contre 40,6 euros par action au 31 décembre 2010, en progression de 5,4 %.

L'Actif Net Réévalué droits inclus (valeur de reconstitution) est de 46,3 euros par action au 31 décembre 2011 en hausse de 4,7 % par rapport au 31 décembre 2010 (44,1 euros).

## 2.2. Résultats sociaux de SFL

### Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables, d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

### Analyse des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- le chiffre d'affaires HT s'est élevé à 99 194 508,39 euros, contre 130 779 706,84 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 24,15 % ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 127 824 573,52 euros, contre 181 160 460,49 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 29,44 % ;
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 101 033 771,21 euros, contre 110 012 641,63 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de - 8,16 %.

Le résultat d'exploitation ressort à 26 790 802,31 euros, contre 71 147 818,86 euros au titre de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 7 024 459,58 euros, contre 6 778 433,04 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 3,63 %.

Le montant des charges sociales s'élève en 2011 à 3 331 602,88, contre 3 202 378,02 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 4,04 %.

L'effectif salarié moyen de la Société SFL s'élève en 2011 à 68,2, contre 68,1 au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 0,15 %.

Compte tenu d'un résultat financier de - 14 210 602,25 euros (- 6 144 960,42 euros au titre de l'exercice précédent), le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 12 580 200,06 euros, contre 65 002 858,44 euros pour l'exercice précédent. Compte tenu des éléments ci-dessus, du résultat exceptionnel de 33 760 289,60 euros (32 033 871,57 euros au titre de l'exercice précédent), de la participation des salariés aux résultats de 40 665,70 euros et de l'impôt sur les bénéfices de 3 752 786 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 42 547 037,96 euros, contre 97 098 358,17 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2011, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 464 478 063,84 euros, contre 2 380 144 635,53 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de + 3,54 %.

Voir les facteurs de risque sur les conditions macroéconomiques et le marché immobilier, en page 25 du présent document.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

### PRÉSENTATION DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

#### Affectation du résultat de l'exercice

Le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2011, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 42 547 037,96 euros.

Le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

• Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2011	42 547 037,96 euros
• Report à nouveau antérieur	1 374 614,67 euros
• Soit le bénéfice distribuable	43 921 652,63 euros

Nous vous proposons :

- le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 65 140 563,60 euros, soit un dividende unitaire net par action fixée à 1,40 euro ;
- en conséquence, de prélever la somme de 21 218 910,97 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 1 084 109 521,48 euros à 1 062 890 610,51 euros.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 26 avril 2012 et les actions possédées par la Société à cette date ne donnant pas droit à dividende, le montant correspondant serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Il est précisé que le dividende fixé ci-dessus serait prélevé sur du résultat SIIC exonéré de la Société à hauteur de 1,01 euro par action, et sur du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés à hauteur de 0,39 euro par action.

Pour les actionnaires personnes physiques, il est précisé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les dividendes prélevés sur le résultat SIIC exonéré sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu sur leur montant brut. Ils supportent également les prélèvements sociaux au taux de 13,5 %. Pour les contribuables ayant déjà opté pour le prélèvement, le montant du prélèvement sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus de 2011.

Pour les dividendes prélevés sur le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés, il est rappelé qu'ils continuent à ouvrir droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158, 3., 2° du Code général des impôts, sauf option de ces derniers pour le prélèvement libératoire au taux de 21 % prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts.

Il est également précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code général des impôts, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État et au taux de 55 % s'ils sont domiciliés dans un État ou territoire non coopératif. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la société, au moment où il lui fera connaître son choix pour le paiement du dividende, un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

### INFORMATIONS SUR LA DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS

(C. Com. art. L.441-6-1 et D. 441-4)

Nous vous indiquons ci-après la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance (en euros) :

Au 31/12/2011	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	17 217	15 251	716 402	-	748 870
Fournisseurs d'immobilisations	648 309	37 815	133 341	366 865	1 186 330
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	22 515	332 874	355 389
<b>Total</b>	<b>665 526</b>	<b>53 066</b>	<b>872 258</b>	<b>699 739</b>	<b>2 290 589</b>

Au 31/12/2010	> 60 jours	< 60 jours	< 30 jours	non échues	Total
Fournisseurs B&S	30 188	61 540	218 250	-	309 978
Fournisseurs d'immobilisations	227 510	37 614	867 410	247 158	1 379 692
Fournisseurs retenue de garanties	-	-	69 415	387 516	456 931
<b>Total</b>	<b>257 698</b>	<b>99 154</b>	<b>1 155 075</b>	<b>634 674</b>	<b>2 146 601</b>

Les factures de plus de 60 jours concernent celles qui font l'objet de contestations de la Société vis-à-vis des fournisseurs, relatives à la réception des marchandises ou d'exécution de la prestation de service.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

### Dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge les dépenses non déductibles du résultat fiscal. Les documents comptables requis par l'article L. 2323-8 du Code du travail relatifs à l'année 2011 ont été communiqués au Comité d'Entreprise.

### 2.3. Activité des principales filiales

Au 31 décembre 2011, les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon la méthode de la juste valeur. Le périmètre de consolidation du groupe Société Foncière Lyonnaise (défini dans le présent document comme le « Groupe ») comprenait les sociétés suivantes :

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société-mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	444 425 250	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
<b>Sociétés en intégration proportionnelle :</b>			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50
<b>Sociétés mises en équivalence :</b>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,99	29,99

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2011.

### RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
À - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	111 498 682	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	13 597 394	9 093 165	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	2 172 201	100,00 %	1 169 740	1 169 740	168 371 871	-	3 314 124	1 494 298	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	7 024 588	66,00 %	79 788 878	79 788 878	112 343 703	-	14 571 337	4 149 231	-	-
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	4 357 668	50,00 %	18 400 300	18 400 300	45 101 252	-	-	1 495 259	701 134	-
SA SIIC DE PARIS	68 104 208	561 771 210	29,99 %	235 981 062	235 981 062	-	-	80 146 252	37 579 585	4 724 729	-
B- Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :	-	-	-	330 293	330 293	-	-	-	1 947 411	1 270 472	-
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :	-	-	-	2 286 735	-	-	-	-	-	-	-

Les transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle.

### MOUVEMENTS ENTRE LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN MILLIERS D'EUROS)

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
<b>Bilan :</b>		
Clients	579	-
Comptes courants actifs	45 101	78 020
Autres créances	-	2 782
Fournisseurs	- 579	-
Comptes courants passifs	- 45 101	- 78 020
Autres dettes	-	- 2 782
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations de service	699	-
Revenus des prêts et créances	1 718	2 913
Honoraires	- 699	-
Intérêts des comptes courants	- 1 718	- 2 913

### 3. Gouvernement d'entreprise

Outre le rappel des droits et obligations statutaires, la charte de l'Administrateur précise notamment les devoirs des Administrateurs en matière d'actions détenues à titre personnel, de conflits d'intérêts potentiels, de cumul de mandats, d'assiduité au Conseil et de confidentialité.

Ainsi, chaque Administrateur ou censeur, en nom ou représentant permanent d'une personne morale, doit détenir directement au moins 25 actions de SFL inscrites au nominatif. Il doit informer, par courrier, le Président du Conseil d'administration de toute opération de souscription, d'achat ou de vente effectuée sur le titre SFL.

Il doit informer le Président de ses mandats et fonctions exercés dans toute société (et préciser leur nom) durant l'exercice et faire part de toute modification en la matière. Il doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social, faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, être présent aux Assemblées générales et considérer les informations reçues du Conseil comme strictement confidentielles.

#### 3.1. Composition du Conseil d'administration et de la Direction au 31 décembre 2011

##### Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2011 :

Juan José BRUGERA CLAVERO : Président

Jean ARVIS : Administrateur

Jacques CALVET : Administrateur

Anne-Marie de CHALAMBERT : Administrateur

Jean-Jacques DUCHAMP : Administrateur

Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA : Administrateur

Carmina GANET CIRERA : Administrateur

Aref LAHHAM : Administrateur

Bertrand LETAMENDIA : Administrateur

Carlos LOSADA MARRODAN : Administrateur

Luis MALUQUER TREPAT : Administrateur

Pere VIÑOLAS SERRA : Administrateur

Tony WYAND : Administrateur

REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL :

Administrateur (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)

##### Membres du Comité de direction au 31 décembre 2011 :

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE : Directeur général

Nicolas REYNAUD : Directeur général délégué, Directeur financier et Secrétaire du Conseil

François SEBILLOTTE : Secrétaire général

Dimitri BOULTE : Directeur général adjoint - Directeur des opérations

Fabienne BOILEAU : Directrice contrôle de gestion et comptabilités

Franck DATTEE : Directeur technique

François DERRIAN : Directeur des ressources humaines

Bénilde ESCOUBOE : Directeur des investissements et de la stratégie immobilière

Franck MORIN : Directeur du Property Management

Marc STRAVOPODIS : Directeur commercial

**Bertrand Julien-Laferrière** (53 ans) a rejoint SFL en 2010 en tant que Directeur général. Titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Centrale de Paris, d'un Master of Science d'UC Berkeley et d'un MBA d'Insead, il a rejoint Unibail-Rodamco en novembre 2007 en qualité de Président d'Unibail-Rodamco Développement. Auparavant, il était Président de CGW Gestion d'Actifs et P.-D.G. de Bail Investissement Foncière. Il a également tenu des postes de responsabilité chez Club Méditerranée, Accor Hôtels et Ricardo Bofill Architects. Depuis 2008, il occupait les fonctions de Directeur Exécutif Développement, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco.

**Nicolas Reynaud** (50 ans) est Directeur général délégué de SFL et Directeur financier. Il a commencé sa carrière à Sophia (1988-2005) où il a occupé, entre autres, la fonction de Directeur général adjoint et Directeur financier. Puis il a rejoint SFL en tant que membre du Comité de direction et Directeur financier, Secrétaire du Conseil et Directeur général adjoint.

**François Sebillotte** (56 ans) est Secrétaire général de SFL depuis 2001. Il a débuté sa carrière en cabinet d’avocats chez KPMG Fidal (1982). Il a ensuite rejoint le groupe de presse et d’édition professionnelle Liaisons comme Directeur juridique (1987-92) puis la société de capital-investissement Unigrains comme Directeur juridique et membre du Comité de direction. Il est titulaire d’un DEA de droit privé et d’un EXECUTIVE MBA HEC (CPA).

**Dimitri Boulte** (34 ans) a rejoint SFL en 2011 en qualité de Directeur général adjoint en charge des activités opérationnelles (investissements, asset management, technique, développement et commercialisation). Diplômé d’HEC et du CEMS Master of International Management de l’université Bocconi (Milan), il a passé 9 ans chez Unibail-Rodamco où il a exercé différents postes de responsabilité en qualité de Directeur d’investissement du pôle bureaux (2004-2006) ; Directeur du développement du pôle bureaux (2006-2007), puis Directeur des grands projets urbains (2008-2011). Il a également mis en œuvre la création de la chaire d’enseignement HEC Real Estate chair et y a enseigné des cours.

**Fabienne Boileau** (44 ans) est Directeur du contrôle de gestion et des comptabilités depuis septembre 2011. Diplômée de l’ESC Reims et d’expertise comptable, elle a rejoint le groupe en 2005, après avoir exercé 3 années chez KPMG Audit puis occupé diverses fonctions au sein de la filière Contrôle de Gestion chez Crédit Agricole SA.

**Franck Dattée** (44 ans) occupe le poste de Directeur technique. Il a occupé divers postes de responsabilité au sein de la direction des grands projets du groupe Vinci de 1992 à 2001, puis été Directeur technique de la société Promogim en 2002 et 2003, jusqu’à son arrivée chez SFL en 2003. Il a un diplôme d’ingénieur de l’École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l’Industrie (ESTP).

**François Derrian** (42 ans) occupe le poste de Directeur des ressources humaines. Titulaire d’une Licence en administration économique et sociale et diplômé de l’Institut de Gestion Sociale, il a rejoint le groupe en 2002 après avoir occupé différents postes RH au sein des groupes Auchan et Pinault-Printemps-La Redoute (Pinault Distribution, FNAC).

**Bénilde Escouboué** (38 ans) occupe le poste de Directeur Investissement et Asset Management. Il a rejoint le groupe en 2011. Diplômé de l’ESC Bordeaux, et titulaire d’un MBA d’Insead, il a 12 ans d’expérience en immobilier d’entreprise acquise chez Jones Lang LaSalle (1998/2000), The Blackstone Group (2000/2009) et Captiva / Natixis Capital Partners (2010/2011).

**Franck Morin** (39 ans) occupe le poste de Directeur du Property. Il a rejoint SFL en 2003. Il a débuté sa carrière chez

SIMCO (1996/2000) puis a rejoint les équipes de Generali Immobilier (2000/2003). Il est titulaire d’un diplôme de l’ICH.

**Marc Stravopodis** (50 ans) occupe le poste de Directeur commercial. Il a rejoint le groupe en 2005 après avoir occupé diverses fonctions pendant 15 ans chez Jones Lang Lasalle où il a notamment été en charge de l’agence Ile de France Ouest et « Associate Director Key Clients ». Il est titulaire d’un diplôme en économie.

### 3.2. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au 31 décembre 2011

#### Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Fonction : Directeur général

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Durée indéterminée

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l’exercice 2011 :

En France - groupe SFL :

Directeur général . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

Président\* . PARHOLDING (SAS)

#### En France - Hors groupe SFL :

Administrateur . SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

. MAISON DES CENTRALIENS (SA)

Gérant\* . BJL INVESTISSEMENT (SARL)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

Directeur général délégué

. UNIBAIL MANAGEMENT (SASU)

Membre du Directoire

. UNIBAIL-RODAMCO SE

Président . UNIBAIL-RODAMCO

DEVELOPPEMENT (SASU)

. CGW Gestion d’Actifs (SAS)

Administrateur et Directeur général

. BAIL INVESTISSEMENT FONCIERE (SA)

#### Monsieur Nicolas REYNAUD

Fonction : Directeur général délégué et Directeur financier

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008

Durée indéterminée

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

#### Mandats exercés durant l’exercice 2011 :

En France - groupe SFL :

Directeur général délégué\*

. SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

Président-directeur général

. SEGPIM (SA)

Directeur général\* . PARHOLDING (SAS)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

(néant)

\* Mandats n’entrant pas dans le calcul du cumul des mandats par dérogation (art. L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce).

Les mandats et fonctions des Administrateurs figurent en pages 59 à 65 du présent document.

#### Évolution des mandats sociaux

Le mandat d’Administrateur de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu’à l’assemblée tenue dans l’année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l’exercice 2014.

Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN a fait savoir par avance qu’il acceptait le renouvellement de son mandat d’Administrateur et n’était frappé d’aucune incompatibilité susceptible de lui en interdire l’exercice.

Les mandats d’Administrateur de Messieurs Jean ARVIS et Jacques CALVET arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période d’une année, soit jusqu’à l’assemblée tenue dans l’année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l’exercice 2012.

#### TABLEAU 1 - SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>Juan José BRUGERA CLAVERO</b> Président depuis le 14 avril 2010 Directeur général du 11 juin au 5 octobre 2010		
Rémunérations dues au titre de l’exercice	143 083	186 000
Valorisation des options attribuées au cours de l’exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l’exercice	0	0
<b>Total</b>	<b>143 083</b>	<b>186 000</b>

	Exercice 2010	Exercice 2011
<b>Bertrand JULIEN-LAFERRIERE</b> Directeur général depuis le 5 octobre 2010		
Rémunérations dues au titre de l’exercice <sup>(1)</sup>	86 091	1 030 315
Valorisation des options attribuées au cours de l’exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l’exercice	0	0
<b>Total</b>	<b>86 091</b>	<b>1 030 315</b>

(1) Rémunérations dues au titre de l’exercice 2011 : rémunérations dues au cours de l’exercice 2011 (tableau 2) + rémunération variable versée en 2012 au titre de l’exercice 2011.

Le Conseil d’administration réuni le 16 février 2012 a par ailleurs décidé d’attribuer 20 516 actions gratuites à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE dans le cadre d’engagements pris lors de sa nomination le 5 octobre 2010. La valorisation de ces actions de performance sera communiquée avec l’ensemble des rémunérations perçues par Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au titre de l’exercice 2012.



Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2010	Exercice 2011
Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>	480 533	454 264
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>Total</b>	<b>480 533</b>	<b>454 264</b>

(1) Rémunérations dues au titre de l'exercice 2010 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2010 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2010 au titre de l'exercice 2009 + rémunération variable versée en 2011 au titre de l'exercice 2010.

Rémunérations dues au titre de l'exercice 2011 : rémunérations dues au cours de l'exercice 2011 (tableau 2) – rémunération variable versée en 2011 au titre de l'exercice 2010 + rémunération variable versée en 2012 au titre de l'exercice 2011.

Le mandat de Monsieur Nicolas REYNAUD n'étant pas rémunéré, les montants ci-dessus mentionnés correspondent aux sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat de travail en rémunération de ses fonctions techniques.

#### TABLEAU 2 – RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Juan José BRUGERA CLAVERO Président depuis le 14 avril 2010 Directeur général du 11 juin au 5 octobre 2010	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	107 083	44 583	150 000	212 500
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence <sup>(2)</sup>	36 000	36 000	36 000	36 000
Avantages en nature	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>143 083</b>	<b>80 583</b>	<b>186 000</b>	<b>248 500</b>

(1) La rémunération fixe de Monsieur Juan José BRUGERA telle que mentionnée pour l'année 2010 correspond aux sommes qui lui ont été versées à raison de son mandat de Président du Conseil d'administration au titre de la période du 14 avril au 31 juillet 2010.

Les sommes correspondant à sa rémunération fixe acquise au titre de la période du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2010 lui ont été versées en 2011 en complément de la rémunération qui lui est due au titre de ce même exercice.

(2) Jetons de présence versés sur une base annuelle de 36 000 euros telle qu'allouée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2008 au Président du Conseil ou de Comité.

Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général depuis le 5 octobre 2010	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	81 757	81 757	400 000	400 000
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle <sup>(1)</sup>	0	0	270 000	270 000
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(2)</sup>	4 334	4 334	19 715	19 715
Autres	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>86 091</b>	<b>86 091</b>	<b>689 715</b>	<b>689 715</b>

(1) Rémunération exceptionnelle arrêtée par le Conseil d'administration lors de ses réunions du 5 octobre 2010 et du 9 février 2011.

(2) Avantages en nature : véhicule et affiliation de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au régime de Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC).

La rémunération variable de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE au titre de l'exercice 2011, versée en 2012, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2011, s'est établie à un montant de 340 600 euros.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 20 du présent document.

Nicolas REYNAUD Directeur général délégué	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice	Montants dus au cours de l'exercice	Montants versés au cours de l'exercice
Rémunération fixe	240 347	240 347	241 016	241 016
Rémunération variable <sup>(1)</sup>	217 072	217 072	208 200	208 200
Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>	0	0	150	150
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature <sup>(3)</sup>	3 381	3 381	3 567	3 567
Autres <sup>(4)</sup>	28 605	28 605	25 641	25 641
<b>Total</b>	<b>489 405</b>	<b>489 405</b>	<b>478 574</b>	<b>478 574</b>

(1) Les modalités de détermination de la rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 20 juillet 2009 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2009 versée en 2010) et par le Conseil d'administration du 12 février 2010 (pour la part variable due au titre de l'exercice 2010 versée en 2011).

La rémunération variable de Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de l'exercice 2011, versée en 2012, dont les modalités de calcul ont été arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2011, s'est établie à un montant de 183 890 euros.

Les critères et modalités de fixation de cette rémunération variable font l'objet d'une note détaillée en page 20 du présent document.

(2) Prime de partage des profits instaurée par la loi de financement rectificative de la Sécurité sociale pour 2011 et versée à Monsieur Nicolas REYNAUD au titre de ses fonctions salariées.

(3) Avantage en nature véhicule.

(4) Abondement résultant des versements volontaires effectués en 2010 et 2011 au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de la Société par accord d'entreprise du 31 janvier 2005, droits à participation et intéressement collectif au titre des exercices 2009 et 2010 versés respectivement en 2010 et 2011 résultant des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2008.

TABLEAU 3 – JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2010	Montants versés au titre de l'exercice 2011
Anthony WYAND		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean ARVIS		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jean-Jacques DUCHAMP		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Jacques CALVET		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
REIG Capital Group Luxembourg		
Jetons de présence	18 000	18 000
Autres rémunérations	0	0
Juan José BRUGERA CLAVERO*		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Pere VIÑOLAS		
Jetons de présence	31 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA		
Jetons de présence	36 000	36 000
Autres rémunérations	0	0
Carmina GAÑET CIRERA		
Jetons de présence	24 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Aref LAHHAM (début de mandat le 12/02/2010)		
Jetons de présence	20 000	24 000
Autres rémunérations	0	0
Anne-Marie de CHALAMBERT (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	10 500	18 000
Autres rémunérations	0	0
Bertrand LETAMENDIA (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	10 500	18 000
Autres rémunérations	0	0
Carlos LOSADA MARRODAN (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	10 500	18 000
Autres rémunérations	0	0
Luis MALUQUER TREPAT (début de mandat le 11/06/2010)		
Jetons de présence	10 500	18 000
Autres rémunérations	0	0
<b>Total</b>	<b>303 000</b>	<b>342 000</b>

\* Président du Conseil d'administration à compter du 14 avril 2010, Président-directeur général à compter du 11 juin 2010, Président du Conseil d'administration à compter du 5 octobre 2010.

TABLEAU 4 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice €	Période d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO						
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE						
Nicolas REYNAUD <sup>(1)</sup>						

(1) Monsieur Nicolas REYNAUD, seul mandataire social en activité bénéficiaire du plan d'attribution du 13 mars 2007, a bénéficié d'une attribution complémentaire de 517 options dans le cadre de la mise en œuvre par le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> décembre 2011 de l'ajustement prévu par l'article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 4 novembre 2011. Les éléments de calculs et résultats de l'ajustement du nombre et du prix des options ainsi intervenu à la suite de la distribution de primes susvisée sont détaillés en page 18 du présent document.

TABLEAU 5 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LÉVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Juan José BRUGERA CLAVERO			
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE			
Nicolas REYNAUD			

TABLEAU 6 – ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Actions de performance attribuées par l'Assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du Plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Juan José BRUGERA CLAVERO						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Nicolas REYNAUD						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice
Administrateurs						Aucune action de performance attribuée durant l'exercice

TABLEAU 7 – ACTIONS DE PERFORMANCE DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Juan José BRUGERA CLAVERO			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Nicolas REYNAUD			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice
Administrateurs			Aucune action de performance devenue disponible durant l'exercice

**TABLEAU 8 – HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D’OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D’ACHAT D’ACTIONS (SITUATION DES OPTIONS À LA DATE D’ATTRIBUTION)**

Date d’assemblée	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
<b>Date du Conseil d’administration</b>	<b>21/03/2002</b>	<b>25/04/2003</b>	<b>13/03/2007</b>
Nombre total d’actions pouvant être souscrites ou achetées	309 000	346 000	273 000
dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :			
• les mandataires sociaux à la date d’attribution des options	165 000	165 000	79 000
• les mandataires sociaux au 31/12/2011	0	0	25 000
• Nicolas REYNAUD	0	0	25 000
<b>Point de départ d’exercice des options</b>	<b>21/03/2002</b>	<b>25/04/2003</b>	<b>13/03/2007</b>
<b>Date d’expiration</b>	<b>20/03/2012</b>	<b>24/04/2013</b>	<b>12/03/2015</b>
Prix de souscription ou d’achat après ajustement <sup>(1)</sup>	27,22	25,88	61,33
Modalités d’exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	-	-	-
Options résultant de l’ajustement effectué dans l’exercice <sup>(1)</sup>	63	719	4 748
Nombre d’actions souscrites/achetées au 31/12/2011	306 000	311 250	0
Nombre cumulé d’options de souscription ou d’achat d’actions annulées ou caduques	0	0	44 000
Options de souscription ou d’achat d’actions restantes au 31/12/2011 après ajustement <sup>(1)</sup>	3 063	35 469	233 748

(1) Le prix de souscription et le nombre d’actions sous option ci-dessus mentionnés ont fait l’objet d’un ajustement conformément aux dispositions de l’article L.228-99 du Code de commerce, cet ajustement résultant de la distribution exceptionnelle de primes d’émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu’approuvée par l’Assemblée générale réunie le 4 novembre 2011.

Le prix de souscription ou d’acquisition d’une action de la Société sous option a été ajusté proportionnellement à la réduction de valeur de l’action de la Société de telle sorte que :

$$\text{Nouveau prix d'exercice} = \text{Prix d'exercice des options avant Distribution} \times \left( 1 - \frac{\text{Valeur de Distribution}}{\text{Valeur des actions avant Distribution}} \right)$$

La valeur de l’action avant la distribution en numéraire est égale à la moyenne pondérée des trois dernières séances de Bourse au moins précédant le jour de la distribution.

En l’espèce, en retenant la moyenne pondérée des trois dernières séances de Bourse précédant la distribution, soit le 14 novembre 2011, la valeur des actions avant distribution étant de 34,56 euros, et la distribution s’élevant à 0,70 euro par action, les nouveaux prix d’exercice sont de 27,22 euros, 25,88 euros et 61,33 euros respectivement pour les plans en date du 21 mars 2002, du 25 avril 2003 et du 13 mars 2007.

Le nombre d’actions de la Société sous option a été ajusté de telle sorte que le prix de souscription global reste identique :

$$\text{Le ratio d'ajustement est égal à : } \frac{\text{Prix d'exercice des options avant Distribution}}{\text{Prix d'exercice des options post-Distribution}}$$

Pour chaque salarié, le nouveau nombre d’options est égal au nombre avant la distribution multiplié par le ratio, arrondi à l’entier naturel supérieur, chaque option continuant de donner droit à une action.

Il en a été ainsi pour les trois plans d’options de souscription ou d’acquisition d’actions de la Société en cours.

Ainsi le ratio pour le plan arrêté par le Conseil d’administration du 1<sup>er</sup> décembre 2011 est le suivant: 1,02067336089781.

**TABLEAU 9 – OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D’ACHAT D’ACTIONS CONSENTIES AUX 10 PREMIERS SALARIES NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVEES PAR CES DERNIERS**

	Nombre total d’options attribuées/d’actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré €	Plan
Options consenties, durant l’exercice, par l’émetteur et par toute société comprise dans le périmètre d’attribution des options, aux 10 salariés de l’émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d’options ainsi consenties est le plus élevé <sup>(1)</sup>	aucune	-	-
Options détenues sur l’émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l’exercice, par les 10 salariés de l’émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d’options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé	aucune	-	-

(1) Les 1 808 options attribuées en 2011 aux 10 salariés non mandataires sociaux dont le nombre d’options ainsi consenties est le plus élevé résultent de l’ajustement prévu par l’article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d’émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu’approuvée par l’Assemblée générale réunie le 4 novembre 2011. Les éléments de calculs et résultats de l’ajustement du nombre et du prix des options ainsi intervenu à la suite de la distribution de primes susvisée sont détaillés en page 18 du présent document.

**TABLEAU 10 – INFORMATIONS RELATIVES AU CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE, INDEMNITÉS DUES À RAISON DE LA CESSATION/DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d’être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Juan José BRUGERA CLAVERO Président depuis le 14/04/2010		X		X		X		X
Bertrand JULIEN-LAFERRIERE Directeur général depuis le 5/10/2010		X		X	X <sup>(1)</sup>			X
Nicolas REYNAUD Directeur général délégué depuis le 24/10/2008	X <sup>(2)</sup>			X		X <sup>(3)</sup>		X

(1) Les modalités et conditions de versement de l’indemnité éventuellement due à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE en cas de cessation de son mandat de Directeur général (détaillées en page 21) ont été arrêtées par les Conseils d’administration du 5 octobre et du 14 décembre 2010.

(2) Monsieur Nicolas REYNAUD bénéficie d’un contrat de travail dans le cadre des fonctions qu’il exerce depuis le 15 mai 2006 en qualité de Directeur financier.

Le mandat de Directeur général délégué qu’il s’est vu confier par le Conseil d’administration du 25 septembre 2008 n’est pas visé par le Code de gouvernement d’entreprise de l’AFEP-MEDEF prévoyant le non-cumul, dans les sociétés à Conseil d’administration, d’un mandat de Président du Conseil d’administration, de Président-directeur général ou de Directeur général avec un contrat de travail.

(3) Il n’est prévu aucune indemnité en cas de cessation du mandat de Directeur général délégué exercé par Monsieur Nicolas REYNAUD. Le Conseil d’administration du 9 février 2004 a décidé l’insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de direction de la Société. Ces clauses, dont bénéficie Monsieur Nicolas REYNAUD dans le cadre de son contrat de travail ont par la suite fait l’objet de mises à jour décidées lors des Conseils d’administration du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

À ce titre, en cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilité intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas REYNAUD percevra, en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d’un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales au titre de l’exercice clos précédant le licenciement ou la démission, sous réserve qu’il s’engage à ne pas favoriser le départ d’autres salariés de la Société.

**Modalités de fixation de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux au titre des exercices 2010 et 2011**

Lors de sa réunion du 12 février 2010, le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d’administration de la Société a arrêté les conditions et modalités de détermination de la rémunération des mandataires sociaux au titre de l’année 2010.

Ainsi, la part variable de la rémunération des mandataires sociaux au titre de l’année 2010 a été déterminée selon la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l’objectif annuel	Part variable de l’année exprimée en % du fixe en fonction du taux de réalisation de l’objectif annuel
	Président-directeur général, Directeur général délégué
A. 122 % et plus	116 %
B. 100 %	80 %
C. 70 %	48 %
D. moins de 70 %	0

- En dessous de 70 % : 0
- Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
- Si 100 % : point central du variable au taux B
- Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
- Au-dessus de 122 % : taux A

Réuni le 4 mars 2011, le Comité de rémunérations et de sélection du Conseil d’administration de la Société a arrêté les conditions et modalités de détermination de la rémunération variable des mandataires sociaux au titre de l’année 2011.

Pour l’année 2011, l’objectif retenu est celui d’un cash-flow courant part du Groupe d’un montant de 70,2 M€, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de correspondance suivante :

Taux de réalisation de l’objectif	% Variable quantitatif/fixe <sup>(1)</sup>	
	Directeur général	Directeur général délégué
A. 122 % et plus	145 %	116 %
B. 100 %	100 %	80 %
C. 70 % et plus	60 %	48 %
D. < 70 %	0	0

- (1) Avant pondération en fonction de la part représentée par le variable quantitatif dans le variable global
- En dessous de 70 % : 0
  - Entre 70 % et 100 % : calcul linéaire entre le taux C et le taux B
  - Si 100 % : point central du variable au taux B
  - Entre 100 % et 122 % : calcul linéaire entre le taux B et le taux A
  - Au-dessus de 122 % : taux A

Nous vous indiquons également les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d’être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements :

Celle-ci se compose d’une partie fixe et d’une partie variable, laquelle est exprimée en pourcentage du fixe et déterminée en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel.

Pour l’année 2010, l’objectif annuel retenu a été celui d’un cash-flow courant part du Groupe d’un montant de 100 M€.

Celle-ci se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative représentant 50 % du montant total déterminé en fonction de l’atteinte d’un objectif annuel ;
- une part qualitative représentant les 50 % restants attribuée en fonction de l’atteinte d’objectifs individuels.

**Modification des contrats de travail : versement d’une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l’actionnariat**

Le Conseil d’administration du 9 février 2004 a décidé l’insertion de clauses particulières dans les contrats de travail des cadres supérieurs membres du Comité de direction de la Société.

Ces clauses ont été mises à jour en 2006 et prévoient en cas (i) de licenciement ou (ii) de démission causée par des modifications sensibles de responsabilité consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle, le versement d’une indemnité en complément des indemnités légales ou conventionnelles d’un montant, exprimé en euros, qui était de deux années de la rémunération de 2006. Monsieur Nicolas REYNAUD, en tant que membre du Comité de direction, bénéficie de cette clause dans son contrat de travail, depuis l’autorisation du Conseil du 9 décembre 2008 (convention approuvée par l’Assemblée générale du 15 juin 2009).

Le Conseil du 4 avril 2008 a approuvé la fixation d’un montant brut d’indemnité égale à deux fois les rémunérations totales dues aux cadres dirigeants au titre de l’année civile précédant le changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société ou de la société qui la contrôle.

Le Conseil du 4 avril 2008 a également approuvé qu’à compter du prochain changement direct ou indirect dans la structure du capital, le délai pour que les bénéficiaires puissent se prévaloir de la clause, soit réduit de deux ans à dix-huit mois.

**Convention conclue avec Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, Directeur général**

Date du Conseil l’ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l’Assemblée générale du 9 mai 2011.

**Nature de la convention : attribution d’une indemnité de dommages et intérêts en cas de révocation du mandat de Directeur général**

Attribution à Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE d’une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur général, pour un motif autre qu’une faute grave ou lourde.

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération.

Pendant les trois premières années, l’indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, l’indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50 % de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture.

Il est précisé que sera exclu du calcul tous éléments de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d’administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l’indemnité de rupture de mandat social de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE. À compter de l’exercice 2011, Monsieur JULIEN-LAFERRIERE aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d’un bonus qualitatif et d’un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d’administration, sur proposition du Comité de rémunérations.

**Mesures de la performance de l’indemnité de rupture de mandat social :** la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels, fixés par le Conseil d’administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur général de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.

**Conditions de performance de l’indemnité de rupture de mandat social :** pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60 %, l’indemnité est payée à hauteur de 100 % de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60 %, aucune indemnité ne sera versée.

Le Conseil d’administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les deux mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur JULIEN-LAFERRIERE.

L’indemnité sera versée dans les soixante jours suivant la date du Conseil d’administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l’indemnité est subordonné.

**Attributions gratuites d’actions de performance aux mandataires sociaux en date du 16 février 2012**

Dans le cadre de l’autorisation donnée par l’Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011, le Conseil d’administration du 16 février 2012 a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, d’approuver la mise en place de deux plans d’attribution d’actions gratuites de performance et d’attribuer dans ce cadre 50 478 actions à des mandataires sociaux de la Société.

Ledit Conseil d’administration a décidé d’attribuer au titre du « Plan n°1 » 29 962 actions gratuites à des mandataires sociaux, dont 21 843 au Directeur général, Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIERE, 4 369 au Directeur général délégué, Monsieur Nicolas Reynaud et 3 750 au Président du Conseil d’administration, Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO. Il est précisé que ledit « Plan n° 1 » a été a été étendu au profit de l’ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société

et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce (la description du Plan n° 1 figure ainsi également au paragraphe 6.1.9 du présent rapport de gestion relatif à la participation des salariés).

Le Conseil en date du même jour a également décidé d'attribuer 20.516 actions gratuites au titre « Plan n° 2 » mis en place au bénéfice exclusif de Monsieur Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, dans le cadre d'engagements pris lors de sa nomination.

Ces Plans n° 1 et 2 ont fait l'objet d'une information sur le site internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques desdits plans qui sont rappelées ci-dessous.

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats :

(i) du 3<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2014) pour ce qui concerne le Plan n° 1 ; et

(ii) du 2<sup>e</sup> exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2013) pour ce qui concerne le Plan n° 2.

#### ■ Condition de présence :

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans pour le Plan n° 1 et de deux ans pour le Plan n°2, le bénéficiaire soit toujours en fonction au sein de la Société ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

### RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES EN NATURE DES ORGANES DE DIRECTION HORS MANDATAIRES SOCIAUX

Les membres du Comité de direction (dans sa composition effective au 31 décembre 2011 hors mandataires sociaux) ont perçu au titre de l'exercice 2011 les rémunérations globales brutes suivantes :

	2011
Rémunérations fixes au titre de 2011	755 407
Rémunérations variables au titre de 2011 <sup>(1)</sup>	340 541
Avantages en nature	15 803
Rémunérations exceptionnelles	30 886
Participation/intéressement <sup>(2)</sup>	83 645
Abondement versements volontaires au PERCO	7 200

(1) Rémunérations déterminées conformément aux modalités arrêtées par le Conseil d'administration du 4 mars 2011.

(2) Droits à participation et intéressement collectif versés en 2011 conformément aux dispositions des accords d'entreprise du 20 juin 2002 et du 26 juin 2008 (les droits acquis au titre de l'exercice 2011 sont indéterminés à la date de publication du présent rapport).

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de ses fonctions n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté du bénéficiaire.

#### ■ Objectifs de performance :

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, l'acquisition des actions par les mandataires sociaux sera notamment soumise à des objectifs de performance de sorte que le nombre d'actions définitivement acquises dépendra ainsi du classement de SFL au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (en ce compris la Société) dites les « **Sociétés de Référence** ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la période d'acquisition considérée pour chacun des Plans, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée, par action.

#### ■ Périodes de conservation :

Les mandataires sociaux devront, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF susvisé, conserver 40 % des actions acquises à compter de la fin de la période de conservation légale de deux ans, ce taux étant réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle, jusqu'à la cessation de leurs fonctions au sein de la Société.

En contrepartie de ces attributions, ainsi que le recommande le Code AFEP-MEDEF, les mandataires sociaux susvisés ont pris l'engagement de ne pas recourir à des instruments de couverture afin de se couvrir du risque de perte de valeur de leurs actions acquises au titre des plans d'attribution d'actions gratuites de la Société.

## 4. Perspectives et gestion des risques

### 4.1. Événements postérieurs à la clôture

#### Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Le 3 janvier, CBRE Global Investors, leader mondial de la gestion d'actifs immobiliers a installé les nouveaux bureaux de sa plate-forme française sur 2 200 m<sup>2</sup> avec la signature d'un bail « vert » d'une durée ferme de 6 ans dans l'ensemble immobilier « Edouard VII » propriété de SFL, à Paris 9<sup>e</sup>.

« Edouard VII », ensemble immobilier, composé 27 500 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, théâtres, situé au cœur du triangle Opéra-Madeleine-Vendôme répond parfaitement aux besoins de CBRE Global Investors en raison de la qualité de son emplacement, des services proposés et des fonctionnalités techniques proposés.

Avec cette nouvelle prise à bail, SFL a poursuivi sa dynamique commerciale et affirmé ainsi son expertise sur le marché de l'immobilier tertiaire « prime » parisien qui lui permet de répondre aux exigences des entreprises de premier rang.

Dans cette transaction, BNP PARIBAS REAL ESTATE conseillait SFL ; CBRE et le cabinet d'avocats ARES-AVOCATS conseillaient CBRE Global Investors.

### 4.2. Perspectives

#### Évolution prévisible de la Société et perspectives d'avenir

Dans un contexte général attentiste où les indicateurs économiques restent faibles le marché immobilier peut présenter une bonne capacité de résistance, avec certainement des disparités selon la qualité des actifs. Le choix des investisseurs et des entreprises clientes toujours plus orienté vers les produits de qualité conforte le positionnement de SFL comme acteur de référence de l'immobilier tertiaire parisien « prime ».

### 4.3. Facteurs de risque

Dans un contexte financier en profonde restructuration, SFL gère ses risques financiers de manière prudentielle.

#### 1- LE RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité reste le risque majeur dans notre environnement actuel. Le 25 mai 2011, SFL a émis 500 M€ d'obligation cinq ans à échéance 2016 avec un coupon de 4,625 % pour, d'une part, couvrir ses refinancements courants et, d'autre part, pour faire face à son développement. Grâce à cette émission, SFL conserve, au 31 décembre 2011, 610 M€ en lignes de crédits confirmées non utilisées. SFL couvre aisément tous ses refinancements à venir jusqu'à fin 2012 et retrouve une maturité moyenne de la dette proche des quatre années. Au 31 décembre 2011, le spread moyen de refinancement de la dette de SFL (hors émission obligataire) est de 135 points de base.

Le niveau de ratio d'endettement de 35,5 % et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant tout comme la participation de SFL dans SIIC de Paris qui représente un actif financier liquide.

Voir également la note annexe 6-8 (clients et autres débiteurs) et la note annexe 6-12 (emprunts portant intérêts courants et non courants) des comptes consolidés.

#### 2- LE RISQUE DE CONTREPARTIE

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent, soit nos contrats de couvertures de taux, soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaire. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL.

Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving).

Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif. Voir également :

- la note 6-12 des comptes consolidés (emprunts portant intérêts courants et non courants) en pages 106 à 108 ;
- la note 2-3 des comptes consolidés (immeubles de placement) en pages 92 à 94 ;
- le paragraphe 4.4 du rapport de gestion (assurances) en pages 30 à 32.

#### 3- LE RISQUE DE CHANGE

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2011.

#### 4- RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers (taux, temps, volatilité...)

#### a/ Objectifs et stratégie

L'objectif est d'utiliser des instruments de couverture de taux classiques (swap vanille, CAP, voire swaption) dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de notre dette à la hausse des taux tout en réduisant au maximum la charge financière liée à ces mêmes instruments financiers. La pentification de la courbe des taux, la volatilité du marché et le niveau intrinsèque des taux doivent nous orienter dans nos choix.

Nous couvrons au minimum 70 % de notre dette tout en essayant d'allonger la maturité moyenne de nos couvertures en période de taux bas avec un coût de portage raisonnable. Dans un environnement de crise budgétaire des États membres de la zone euro, la courbe des taux se détend du fait de la dégradation des données macroéconomiques de la zone euro ce qui devrait faciliter la stabilité des prix à court terme. Néanmoins, les tensions sur les rendements des obligations d'États des membres de la zone euro les plus endettés restent préoccupantes.

Notre stratégie, dans ce contexte inédit, est :

- d'augmenter notre pourcentage de couverture de notre dette pour bénéficier d'un contexte de taux historiquement bas et de nous couvrir contre les conséquences éventuelles d'une crise de liquidité majeure ;
- d'utiliser toute détente sur les taux de swaps entre trois et cinq ans pour nous couvrir sur des besoins futurs ;
- d'utiliser une volatilité implicite des taux en notre faveur.

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux (K€) :

Couvertures de taux	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CA-CIB à 2,218 %	73 053	0	0	0	0	0	73 053
Swap BNP PARIBAS 2,375 %	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Collar JPMORGAN	0	0	400 000	0	0	0	400 000
Swap RBOS à 3,89%	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Swap BNP PARIBAS à 2,63 %	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,63%	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71%	0	0	100 000	0	0	0	100 000
Swap BNP PARIBAS à 2,265 %	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap CA-CIB à 2,53 %	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap CADIF à 2,17 %	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap CA-CIB à 2,50 %	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap HSBC à 1,95 %	0	0	0	0	0	200 000	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460 %	0	0	0	0	0	100 000	100 000
CAP Société Générale à 2,75 %	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Swap HSBC E3M (contre 2,7430 %)	0	0	0	0	- 100 000	0	- 100 000
<b>Total</b>	<b>323 053</b>	<b>90 800</b>	<b>600 000</b>	<b>400 000</b>	<b>- 100 000</b>	<b>300 000</b>	<b>1 613 853</b>

Dettes à taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	200 000	0	0	40 000	0	0	240 000
Emprunt revolving BECM	0	0	150 000	0	0	0	150 000
Emprunt RBOS	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	76 105	0	0	0	0	0	76 105
Engagements sur contrats de location-financement	14 143	56 458	2 790	2 790	27 271	0	103 452
Comptes courants	0	57 557	0	0	0	0	57 557
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
<b>Total</b>	<b>405 248</b>	<b>154 815</b>	<b>152 790</b>	<b>42 790</b>	<b>27 271</b>	<b>0</b>	<b>782 914</b>

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 4,18 % au 31 décembre 2011 (contre 4,13 % au 31 décembre 2010).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 4,34 %, soit un impact négatif de 1 954 K€ sur l'année représentant 3,1 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 4,17 %, soit un impact positif de 178 K€ sur l'année représentant 0,3 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2011, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 15 514 K€ (contre 8 164 K€ au 31 décembre 2010). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 16 554 K€ (contre 8 831 K€ au 31 décembre 2010).

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2015.

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Emprunts syndiqués	240 000	40 000	40 000	40 000	0
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	150 000	0	0
Emprunt RBOS	40 800	40 800	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	0	0	0	0
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	76 105	0	0	0	0
Engagements sur contrats de location-financement	103 452	89 309	32 851	30 061	27 271
Comptes courants	57 557	57 557	0	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
<b>Total dette à taux variable</b>	<b>782 914</b>	<b>377 666</b>	<b>222 851</b>	<b>70 061</b>	<b>27 271</b>
Swap CA-CIB à 2,218 %	73 053	0	0	0	0
Swap BNP PARIBAS 2,375 %	50 000	0	0	0	0
Collar JPMORGAN	400 000	400 000	400 000	0	0
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	40 800	0	0	0
Swap BNP PARIBAS à 2,63 %	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap HSBC à 2,63 %	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap HSBC à 2,71 %	100 000	100 000	100 000	0	0
Swap BNP PARIBAS à 2,265 %	50 000	50 000	0	0	0
Swap CA-CIB à 2,53 %	0	100 000	100 000	100 000	0
Swap CADIF à 2,17 %	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap CA-CIB à 2,50 %	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap HSBC à 1,95 %	0	200 000	200 000	200 000	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460 %	0	100 000	100 000	100 000	100 000
CAP Société Générale à 2,75 %	200 000	0	0	0	0
Swap HSBC E3M (contre 2,7430 %)	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000
<b>Total couvertures</b>	<b>913 853</b>	<b>1 290 800</b>	<b>1 200 000</b>	<b>600 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Total exposition nette SFL</b>	<b>- 130 939</b>	<b>- 913 134</b>	<b>- 977 149</b>	<b>- 529 939</b>	<b>- 172 729</b>

Au 31 décembre 2011, le taux de couverture de la dette est de 81 %

#### 5- LA SOCIÉTÉ EST EXPOSÉE À L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS MACROÉCONOMIQUES ET DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

L'activité de notre Société dépend de plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- La bonne tenue de nos revenus locatifs à périmètre constant et donc de la santé de nos locataires. Tout choc sur la croissance économique, la consommation, l'inflation, l'indexation de leurs loyers... peut détériorer leur situation et être un risque sur la bonne tenue du chiffre d'affaires de SFL si ces derniers ne parviennent plus à honorer leurs loyers.

Les indices parus en 2011 sont en hausse en glissement annuel, ce qui provoque une augmentation mécanique de nos revenus.

Il est également à mentionner la création de nouveaux indices, validés par les différentes fédérations professionnelles, permettant le remplacement de l'ICC par l'ILC pour les commerces et de l'ICC par l'ILAT pour les bureaux.

- Les cycles immobiliers, eux-mêmes corrélés à la situation économique et financière nationale et mondiale.

Ces cycles peuvent engendrer un retournement du marché locatif et/ou du marché de l'investissement. La crise qui sévit ces dernières années a impacté de manière négative les institutions financières et, *in fine*, les principaux acteurs du marché immobilier. Pour autant, on note un réel dynamisme du marché de l'investissement en 2011 favorisé particulièrement fin 2011 par la modification de l'article 210 E du CGI et un niveau de demande placée au-delà de la moyenne décennale.

On assiste à une stabilisation des taux pour les actifs « prime » dont l’offre reste très limitée.

Aussi, pour tenir compte et mesurer le risque d’un retournement de marché, SFL a décidé de réaliser des tests de sensibilité sur les taux de fin de cash-flow dans une fourchette de (- 25 bps ; + 25 bps). Il en résulte une faible variation de la valeur de notre patrimoine comprise entre [+ 3,1 % ; - 3,0 %].

– L’accès difficile aux financements bancaires dans un marché restrictif.

Le contexte reste difficile, avec la crise de la dette en cette fin d’année 2011. Le risque à prendre en compte concerne les refinancements à venir, qui devraient contraindre une partie des acteurs du marché immobilier et freiner les accords de crédit des banques envers des opérations à risque.

## 6- LA SOCIÉTÉ DOIT FAIRE FACE À UN ENVIRONNEMENT FORTEMENT CONCURRENTIEL DANS LE CADRE DE SES ACTIVITÉS

L’environnement concurrentiel du marché de l’investissement français a connu des changements en 2008 et en 2009. Le recours à l’endettement, et à un effet de levier permettant d’augmenter la rentabilité et d’écraser les primes de risque, est devenu plus compliqué et plus onéreux.

Aussi, les principaux concurrents de SFL sont ceux :  
- possédant des fonds propres tels que les assureurs, les SCPI/OPCI, les fonds souverains,  
- dont l’endettement a été maîtrisé en cours d’année, comme certaines foncières SIIC.

## 7- RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

Les revenus de la Société sont principalement générés par la location de ses actifs immobiliers. Tout délai ou défaut dans le paiement des loyers par les locataires de ses actifs aurait donc un effet défavorable sur son résultat opérationnel. Au 31 décembre 2011, les dix locataires les plus importants de la Société comptaient pour 43 % environ des loyers totaux et les deux locataires les plus importants pour 18 % environ. Environ 38 % des locataires de la Société sont des sociétés qui exercent leur activité dans les secteurs de la banque et de l’assurance.

La totalité des loyers sont soumis au principe de l’indexation. Aussi, 92 % de nos baux sont indexés sur la base de l’Indice INSEE du Coût de la Construction, 7 % sur l’Indice des Loyers Commerciaux et 1 % sur l’Indice de Référence des Loyers.

La capacité de la Société à collecter ses loyers dépend de la solvabilité et de la liquidité de ses locataires. Les locataires peuvent ne pas être capables de payer à temps ou peuvent être en défaut ou la Société peut être contrainte de réduire le montant des loyers qui leur sont facturés en faisant des concessions afin d’aligner le paiement des loyers sur la situation financière des locataires.

Voir la note annexe 6-8 « clients et autres débiteurs » des comptes consolidés.

## 8- RISQUES LIÉS À LA DISPONIBILITÉ ET AU COÛT DU FINANCEMENT

La Société doit recourir à l’endettement afin de financer ses investissements et ses acquisitions conformément à sa stratégie.

Toutefois, il est possible que la Société ne parvienne pas ou rencontre des difficultés à emprunter ou à obtenir un financement par apport de fonds propres à des conditions attractives. Cette situation peut se présenter en raison des variations des conditions des marchés de capitaux ou du marché immobilier, ou tout autre changement dans l’activité de la Société, sa situation financière ou la situation financière de son actionnaire majoritaire qui pourraient modifier la perception des investisseurs sur la solvabilité de la Société.

La cession d’actifs est cependant susceptible de procurer des fonds à la Société, mais cette source de financement est soumise au risque de marché. La diminution des cessions ou les marchés en difficultés pourraient entraîner des pertes économiques et les cessions d’actifs avant leur échéance pourraient occasionner des coûts stratégiques et d’opportunités. En outre, la capacité de la Société à céder ses actifs peut être réduite si le marché destiné à la cession de ses propriétés n’est pas suffisamment liquide.

Par conséquent, l’impossibilité pour SFL d’emprunter ou d’obtenir un financement en raison des conditions de marché défavorables, la dégradation de l’environnement économique en général ou d’autres facteurs qui sont propres à la Société, pourraient limiter sa capacité à acquérir de nouveaux actifs, financer la rénovation de ses actifs ou refinancer sa dette existante.

Les besoins de financement de SFL pourraient s’intensifier en cas d’exigibilité anticipée de sa dette. Certaines des conventions de crédit prévoient des ratios financiers et d’autres engagements de la Société entraînant, notamment en cas de changement de contrôle, leur exigibilité anticipée. Un changement de contrôle est défini, dans certaines lignes de crédit, comme l’acquisition par un tiers du contrôle à la place de l’actuel actionnaire majoritaire, ou, dans d’autres lignes de crédit représentant un montant de 200 M€, comme la perte par l’actionnaire majoritaire actuel de la majorité des actions de SFL.

## 9- RISQUES LIÉS À LA PERTE DE PERSONNES CLÉS

Le départ de tout membre de notre direction ou de tout personnel cadre pourrait entraîner une perte de savoir-faire critique et pourrait, dans certains cas, permettre à nos concurrents et locataires d’avoir accès à des informations sensibles. Notre réussite repose, en partie, sur la fidélisation des membres du Comité exécutif et de nos salariés clés, et sur notre capacité à continuer à attirer, motiver et conserver des personnes hautement qualifiées. Si nous ne parvenons pas à conserver nos personnes clés, notre activité, notre situation financière, nos résultats et notre croissance future pourraient être affectés.

## 10- RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE ET AUTRES PRESTATAIRES DE SERVICES

Nous faisons appel à des entreprises et des prestataires de services dans le cadre de grands projets de rénovation, ainsi que pour l’entretien quotidien de nos propriétés. Il y a un nombre limité d’entreprises de construction qui sont en mesure de procéder à la réalisation d’importants travaux de rénovation de biens immobiliers ou de mettre en œuvre des projets de développement à Paris. Cette situation nous rend dépendants des entrepreneurs pour l’achèvement dans les délais de ces projets. En outre, si un entrepreneur auquel nous faisons appel dans le cadre de tels projets venait à cesser son activité ou faisait faillite, ou dans l’hypothèse où la qualité de ses services venait à diminuer, nous pourrions accuser des retards dans les calendriers de réalisation et des augmentations de coûts. Des retards inattendus dans les rénovations ou les réaménagements pourraient avoir pour conséquence un allongement de la durée d’indisponibilité de nos propriétés, ce qui peut nuire à nos activités, notre situation financière ou nos résultats. L’insolvabilité d’un sous-traitant et/ou d’un fournisseur peut également perturber le processus de respect des garanties de performance.

## 11- RISQUES RELATIFS À L’ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre de notre activité de propriétaire de bureaux et d’immeubles à usage commercial, outre le fait que nous devons nous conformer à la réglementation fiscale SIIC, nous sommes tenus de respecter un nombre important de réglementations, notamment liées à la construction, la santé publique, l’environnement, la sécurité, les baux commerciaux, et les autorisations administratives. Le non-respect desdites réglementations, ou tout changement de ces réglementations, y compris des normes environnementales plus strictes, qui rendent le respect de celles-ci plus difficile, onéreux ou coûteux, pourrait avoir un effet défavorable sur nos résultats, notre rentabilité, notre croissance ou nos perspectives de développement.

Le respect des réglementations applicables et de notre politique de gestion des risques peut engendrer des coûts supplémentaires significatifs et pourrait avoir un impact négatif sur notre rentabilité. Dans certaines circonstances, notamment en cas d’atteinte à l’environnement et de danger pour la santé publique ou de mise en danger délibérée d’autrui, nous pourrions également voir notre responsabilité civile et potentiellement pénale engagée, ce qui aurait un impact négatif sur notre réputation.

En outre, comme c’est généralement le cas pour les propriétaires, nous ne pouvons garantir que tous nos locataires respectent strictement toutes les réglementations qui leurs sont applicables, en particulier en matière d’environnement, de santé publique et de sécurité.

SFL est soumise à des réglementations en matière environnementale et de santé publique. La responsabilité qui peut en découler peut s’appliquer que nous soyons l’actuel ou l’ancien propriétaire ou promoteur d’un bien immobilier. Ces réglementations prescrivent souvent une responsabilité de plein droit que le propriétaire ou le promoteur ait eu connaissance ou ait été responsable ou non de l’existence de substances dangereuses ou toxiques. Ces réglementations peuvent exiger la réduction ou l’élimination des matériaux contenant de l’amiante en cas de dommages, de démolition, de rénovation, de reconstruction ou d’extension d’un actif, et s’appliquent également à l’exposition et au rejet d’amiante dans l’air. Certains de nos actifs contiennent ou contenaient à un moment donné des matériaux renfermant de l’amiante.

Les coûts d’identification et les coûts d’élimination des substances dangereuses ou toxiques peuvent être importants et pourraient avoir un effet négatif sur nos résultats, nos activités ou notre situation financière. Le manquement aux réglementations applicables en matière environnementale et de santé publique ou aux modifications des réglementations peut potentiellement entraîner des dépenses de fonctionnement supplémentaires et des coûts d’entretien ou entraver le développement de nos activités, ce qui pourrait avoir une incidence sur nos résultats. En outre, si nous ne parvenons pas à nous conformer à une exigence réglementaire ou prévenir un accident environnemental, nos propriétés pourraient perdre leur attrait et nous pourrions faire l’objet de sanctions qui pourraient générer des coûts supplémentaires et porter atteinte à notre réputation. Nous pouvons également engager des frais pour nous défendre contre de telles réclamations en matière environnementale ou mettre en œuvre des mesures visant à remédier à des risques pour l’environnement nouvellement identifiés.

SFL a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques. Cet outil est bâti autour d'une charte environnementale qui rassemble les procédures mises en place pour chacun des risques environnementaux identifiés. Des tableaux de synthèse permettent de suivre l'état du patrimoine. Mis à jour régulièrement, ils sont consultables par toutes les personnes concernées sur un serveur dédié.

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société ou de son Groupe.

## 12- RISQUES ADMINISTRATIFS

La plupart des grands projets de rénovation sont soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme, (permis de construire, déclaration préalable), parfois également d'autorisation commerciale (CDAC), ou d'un accord d'une commission de sécurité de la préfecture pour les Établissements Recevant du Public (permis d'aménagement).

L'obtention des ces autorisations engendre un risque de délai, certaines autorisations étant parfois longues à obtenir, ou un risque de modification du produit, la délivrance de l'autorisation pouvant être soumise à des conditions sur le projet.

Une fois les autorisations obtenues, il existe enfin un risque de recours de tiers, pouvant également engendrer un allongement des délais, parfois des modifications du projet.

SFL essaye de limiter ces risques en s'entourant de professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle et conseils en commercialité) et en engageant systématiquement une préinstruction des dossiers auprès des services de la ville ou de la préfecture avant leur dépôt officiel et avant de lancer des travaux.

## 13- RISQUES DE VOISINAGE

La plupart des immeubles de SFL se situent dans un environnement urbain dense. Les grands projets peuvent engendrer des nuisances sonores ou des vibrations.

Des plaintes de voisins peuvent entraîner des demandes financières importantes, voire un arrêt des travaux.

SFL initie systématiquement un référé préventif lorsque des travaux de démolition ou de gros œuvre sont prévus.

Les marchés de travaux passés avec les entrepreneurs imposent la mise en place de mesures de protection pour limiter les nuisances (propreté de la voie publique, gestion du trafic, poussière, bruit, vibrations). Des mesures de surveillance, notamment acoustiques, sont également mises en œuvre. Une démarche HQE prévoyant des objectifs performants ou très performants pour réaliser un chantier à faible impact environnemental (« chantier vert ») est désormais imposée à tous les intervenants.

## 14- RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Colonial détient la majorité du capital et des droits de vote de SFL. Colonial peut exercer une grande influence sur SFL et peut contrôler les décisions du Conseil d'administration, de l'Assemblée générale annuelle ou des Assemblées générales extraordinaires. Colonial peut ainsi prendre des décisions sur des questions importantes pour SFL, notamment la nomination des Administrateurs, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes et les modifications du capital social ou autres documents d'organisation.

Voir le paragraphe 5.5.4 « pacte d'actionnaires » en page 41 du rapport de gestion.

La société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

## 15- RISQUES FISCAUX LIÉS AU STATUT DES SIIC

### 15.1 Conditions d'application du régime des SIIC

SFL a opté le 29 septembre 2003, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003, pour le régime fiscal des SIIC lui permettant d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant :

- de la location de ses immeubles ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial et ;
- des dividendes de certaines filiales.

Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné, notamment au respect de certaines conditions de fond et à des obligations de distribution.

### 15.1.1 Conditions de fond

L'éligibilité de SFL au régime des SIIC est subordonnée au respect continu de l'ensemble des conditions suivantes :

- la Société doit être cotée sur un marché réglementé français ou sur un marché réglementé respectant les prescriptions de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ;
- la Société doit avoir un capital minimum de 15 M€ ;
- la Société doit avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;

- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert, sous réserve de certaines exceptions expressément prévues par la loi, en particulier lorsque la ou les personnes agissant de concert qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 60 % du capital ou des droits de vote d'une SIIC sont elles-mêmes des SIIC.

### 15.1.2 Obligations de distribution

Le bénéficiaire du régime des SIIC est en outre subordonné à la distribution de :

- 85 % des profits provenant de la location d'immeubles (ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics) et réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 50 % des plus-values dégagées à l'occasion (i) de la cession de biens immobiliers ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail, réalisée directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts et (ii) de la cession de certaines participations dans les sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes de SIIC, ou de sociétés étrangères dotées d'un statut équivalent ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sppicav), dont le capital et les droits de vote sont détenus pendant deux ans au moins à plus de 5 %, avant la fin de l'exercice suivant celui de leur perception.

## 15.2 Non-respect des conditions d'application du régime des SIIC

### 15.2.1 Non-respect des conditions autres que celles du seuil de détention de 60 %

Le non-respect de l'une de ces conditions entraînerait la sortie du régime des SIIC de la Société et de ses filiales qui ont opté pour ledit régime. Les principales conséquences de cette sortie seraient les suivantes :

- les résultats de la Société et de ses filiales ne bénéficieraient plus du régime des SIIC pour l'exercice au cours duquel l'une des conditions ne serait plus remplie ni pour les exercices suivants. Les résultats réalisés au titre de cet exercice et des exercices suivants seraient donc pleinement imposables ;
- en cas de sortie du régime des SIIC dans les dix années suivant l'option, les éventuelles plus-values latentes imposées au taux de 16,5 % (ou 19 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009)

lors de l'entrée dans le régime (ou lorsque de nouveaux actifs sont devenus éligibles au régime) de la Société et de ses filiales qui ont opté, feraient l'objet d'une imposition dans les conditions de droit commun à la date de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % (ou 19 %) payé lors de l'option (ou de l'entrée dans le régime) ;

- quelle que soit la date de la sortie, les plus-values de cessions postérieures à la sortie du régime seraient calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de l'option pour le régime des SIIC (ou de 19 % lors de l'entrée d'un nouvel actif dans le régime à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009) ;
- quelle que soit la date de la sortie, la Société et ses filiales devraient réintégrer dans leurs résultats fiscaux respectifs les sommes correspondant aux bénéfices antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective. Les distributions ultérieures provenant de cette fraction des bénéfices pourraient en contrepartie bénéficier du régime des sociétés-mères et filiales au même titre que les dividendes prélevés sur les revenus soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun pendant la période d'option ;
- enfin, la Société serait redevable d'une imposition complémentaire de 25% sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération. L'assiette de cette imposition est égale à la somme des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré acquises depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération.

### 15.2.2 Non-respect du plafond de 60 %

Si au cours d'un exercice, le plafond de 60 % venait à être franchi, l'application du régime des SIIC serait simplement suspendue pendant la durée de ce seul exercice à condition que (i) le dépassement intervienne pour la première fois depuis l'entrée dans le régime (pendant les dix années suivant l'option ou au cours des dix années suivantes) et que (ii) la situation soit régularisée avant la clôture de cet exercice. Au titre de cet exercice de suspension, la Société serait imposée à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, à l'exception des plus-values de cession d'immeubles qui seraient calculées par rapport à leur valeur fiscale pour le calcul de l'*exit tax* lors de leur entrée dans le régime et diminuées du montant des amortissements déduits antérieurement des résultats exonérés.

Cette sortie serait temporaire à condition que le plafond de détention de 60 % soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu. La Société et ses filiales pourraient alors à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant. En revanche, si le plafond de détention était toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la Société et ses filiales sortiraient définitivement du régime.



Lors du retour dans le régime d'exonération, l'imposition des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré, due par la Société et ses filiales serait limitée aux plus-values acquises durant la période de suspension. Ces plus-values seraient taxables au taux réduit de 19 %. Les plus-values latentes sur les actifs du secteur taxable ne feraient en revanche pas l'objet d'une imposition immédiate.

Des mesures de tolérance s'appliquent lorsque le seuil de 60 % est franchi en cours d'exercice du fait d'offres publiques ou d'opérations effectuées sous le régime fiscal de faveur des fusions. Dans ce cas, la condition de plafond est réputée respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60% au plus tard à la date limite de dépôt des déclarations de résultats de l'exercice considéré.

Enfin, en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension, la Société serait redevable, en plus des impositions susmentionnées, du montant d'impôt qu'elle aurait acquitté si elle était revenue dans le régime d'exonération (imposition des plus-values latentes acquises durant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré).

**15.2.3 Non-respect des conditions de distribution au cours d'un exercice : la Société verrait l'ensemble de ses résultats de l'exercice concerné imposés à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun**

Si la Société a respecté son obligation de distribution au cours d'un exercice, mais son résultat des activités exonérées de cet exercice fait l'objet de rehaussements, la quote-part de résultat rehaussé non distribuée serait soumise à l'impôt sur les sociétés après déduction de la distribution excédentaire éventuelle déjà mise en paiement.

### 15.3 Le prélèvement de 20 %

Dans l'hypothèse où un actionnaire (autre qu'une personne physique) détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit sont exonérés d'impôt ou soumis à l'impôt français sur les sociétés ou un impôt équivalent dans un pays étranger à un taux inférieur de plus des deux tiers au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés français (un « Actionnaire à Prélèvement »), la Société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées (le « Prélèvement de 20 % »).

La Société, et non l'Actionnaire à Prélèvement, sera redevable du Prélèvement de 20 %. Les statuts de la Société prévoient que le Prélèvement de 20 % sera déduit de tout versement de dividendes par SFL à l'Actionnaire à Prélèvement, ce qui devrait permettre à SFL ainsi qu'aux autres actionnaires de la Société de ne pas avoir à supporter ce coût.

Jusqu'à présent, aucun prélèvement de 20 % n'a été effectué en raison d'une attestation de Colonial selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par SFL au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient taxés au titre de l'impôt espagnol sur les sociétés à un taux supérieur à 11,11 %.

Le fait que le Prélèvement de 20 % doit être remboursé par l'Actionnaire à Prélèvement, peut dissuader certains fonds et autres investisseurs bénéficiant d'une exonération fiscale d'acquiescer une participation significative dans notre Société, ce qui pourrait peser sur le prix des actions de la Société.

#### 15.4 Modifications éventuelles du régime des SIIC

Les critères d'éligibilité au régime des SIIC et l'exonération d'imposition qui en résulte sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation de l'administration fiscale.

Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu pour l'instant.

Des modifications futures du régime des SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

## 4.4. Assurances

Les programmes d'assurance se composent des couvertures du parc immobilier, d'une part et des couvertures « corporate », d'autre part.

### A – PROGRAMME D'ASSURANCE DU PARC IMMOBILIER

#### 1. CONTRAT TOUS RISQUES SAUF DU PATRIMOINE

Cette police est souscrite par le groupe SFL pour la totalité de son patrimoine et celui des entités et sociétés suivantes :

- SCI - 103 rue Grenelle,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne.

Le contrat a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels accidentels non exclus subis par les biens assurés, ainsi que les frais et pertes qui en résultent.

Les garanties sont délivrées sous forme Tous Risques Sauf.

#### Périmètre assuré :

L'ensemble des immeubles appartenant au groupe SFL ainsi qu'à ses filiales indiquées ci-avant, que ces immeubles soient :

- en pleine propriété ;
- en copropriété.

Dans le cas où il s'agit d'immeubles en copropriété, la police comprend une garantie Carence de Syndic, qui a vocation à garantir les biens immobiliers dans l'hypothèse où les polices d'assurance souscrites par le Syndicat des Copropriétaires comporteraient une couverture insuffisante, voire dans le cas où elle serait inefficace.

La limite maximum d'indemnité est de 300 M€ incluant les pertes de loyers dont SFL pourrait se trouver privée à la suite d'un sinistre garanti pour l'ensemble du patrimoine.

La durée de la garantie pertes de loyers a été fixée à 36 mois, portée à 48 mois pour les 7 ensembles immobiliers suivants :

- Washington Plaza,
- Cézanne Saint-Honoré,
- Square Edouard VII,
- 81/83 rue de Richelieu/rue de Gramont/rue Ménard/rue Grétry,
- 68/74 quai de la Rapée,
- 151 rue St Honoré/2 Place du Palais Royal,
- 82 à 90 avenue des Champs-Élysées,
- 104/110 boulevard Haussmann.

L'objectif recherché est de pouvoir prendre en compte les durées des travaux après sinistre majeur qui tiennent compte de l'implantation de l'immeuble et de la complexité et de la taille du site concerné.

Enfin, les garanties ont été étendues aux dommages subis par les travaux neufs à l'occasion de travaux de rénovation réalisés dans le périmètre assuré, d'un coût maximum de 7,5 M€. Les dommages immobiliers étant déjà assurés par le contrat, cette extension permet de couvrir les dommages aux biens destinés à faire partie intégrante de l'ensemble immobilier.

Il s'agit d'une couverture par chantier à l'initiative de la SFL venant sécuriser les engagements de SFL à l'occasion de travaux pour lesquels une police TRC n'est pas souscrite.

#### 2. POLICE RESPONSABILITE CIVILE PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Cette police a pour objet de couvrir la responsabilité qui incomberait à SFL du fait des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, subis par les tiers et imputables :

- au patrimoine immobilier de SFL et à l'ensemble des équipements qui en dépendent ;
- à des fautes commises par le personnel chargé de la surveillance et de l'entretien des immeubles.

Dans ce cadre, la garantie est acquise à hauteur de 20 M€ par année d'assurance, avec notamment :

- les dommages matériels et immatériels consécutifs couverts à hauteur de 15 M€ ;
- les dommages immatériels non consécutifs couverts à hauteur de 3,5 M€ ;
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés par la légionelle à hauteur de 6 M€ par sinistre et par année d'assurance ;

- la faute inexcusable, dont la garantie a été étendue aux nouveaux préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010, couverte à hauteur de 150 000 euros par victime avec un maximum de 750 000 euros par année d'assurance ;
- les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à la pollution accidentelle à hauteur de 1 M€ par sinistre et par année d'assurance.

## B - POLICES CORPORATE

### 1. TOUS RISQUES BUREAUX / TOUS RISQUES INFORMATIQUES :

La garantie tous risques bureaux et informatique a pour objet de couvrir en cas de sinistre les biens mobiliers d'exploitation du groupe SFL situés au 40/44 rue Washington et les frais et pertes divers qui en résulteraient.

Cette garantie s'accompagne, en parallèle, de la souscription d'un contrat risques informatiques, couvrant l'ensemble des frais de reconstitution des informations, frais supplémentaires informatiques suite à malveillance, y compris virus, ou à modification, perte de données consécutives à erreur, accident ou événements naturels.

### 2. RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE DU GROUPE SFL

Les couvertures responsabilité civile du groupe SFL sont garanties dans un contrat unique, couvrant l'ensemble des sociétés et des activités du groupe SFL, y compris les activités de gestion et transaction immobilière.

Périmètre assuré :

- LOCAPARIS,
- SEGPIM,
- PARHOLDING et ses filiales,
- SCI Washington,
- SCI Paul Cézanne,
- SCI 103 Grenelle,
- SAS SB1,
- SAS SB2,
- SAS SB3,
- SCI SB3.

La couverture Responsabilité Civile mise en place pour le groupe SFL couvre :

- la Responsabilité Civile Exploitation / pendant travaux pour un montant de 15 M€, tous dommages confondus, y compris notamment 1,5 M€ pour la Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement Accidentelle et la Faute Inexcusable à hauteur de 1 500 000 euros par sinistre et 2 500 000 euros par an, les garanties Faute Inexcusable ayant été étendues aux nouveaux postes de préjudices résultant de la Question Prioritaire de Constitutionnalité du 18/06/2010.

À ce titre, le contrat intervient en « 2<sup>e</sup> ligne » des garanties du contrat Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.

- la Responsabilité Civile Professionnelle du groupe SFL à hauteur de 3 M€ par sinistre et par année d'assurance, tous dommages confondus dont 1 M€ pour la Responsabilité Civile Professionnelle gestion et transaction immobilière exercée par Locaparis.

### 3. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Cette police a pour objet de couvrir la Responsabilité Civile Personnelle des Mandataires Sociaux et des dirigeants de droit ou de fait dans le cadre de recherche de responsabilité engagée à leur rencontre.

## 5. SFL et ses actionnaires

### 5.1. Informations relatives au capital

#### TABLEAU DE L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Du 1 <sup>er</sup> janvier 1992 au 1 <sup>er</sup> janvier 1995		-	-	-	3 714 251	185 712 550 F
Novembre 1995	Paiement du dividende en actions	86 085	4 304 250 F	42 009 480 F	3 800 336	190 016 800 F
Décembre 1995 <sup>(1)</sup>	Apports d'actifs immobiliers par la Société Abeille Assurances	421 607	21 080 350 F	320 421 320 F	4 221 943	211 097 150 F
Décembre 1995 <sup>(1)</sup>	Apports de 100 % des parts de FIPARIM par le POSSF Paris Nominees Limited et SCIPAR-Montparnasse	1 333 294	66 664 700 F	1 013 303 440 F	5 555 237	277 761 850 F
Août 1996	Paiement du dividende en actions	105 302	5 265 100 F	51 387 376 F	5 660 539	283 026 950 F
Août 1997	Paiement du dividende en actions	25 518	1 275 900 F	16 101 858 F	5 686 057	284 302 850 F
Octobre 1997 <sup>(2)</sup>	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	1 007 042	50 352 100 F	664 647 720 F	6 693 099	334 654 950 F
Juillet 1998	Conversion d'obligations en actions	1 050	52 500 F	787 500 F	6 694 149	334 707 450 F
Août 1998 <sup>(3)</sup>	Augmentation de capital réservée à EXOR	1 575 000	78 750 000 F	1 283 625 000 F	8 269 149	413 457 450 F
Août 1998	Exercice de bons de souscription d'actions	22	1 100 F	25 300 F	8 269 171	413 458 550 F

### ASSURANCES CONSTRUCTION

Nous souscrivons systématiquement pour tous les projets de restructuration réalisés sous maîtrise d'ouvrage SFL :

- une police « dommages-ouvrage » et « constructeur non réalisateur »,
- une police « tous risques chantier »,
- une police responsabilité civile maîtrise d'ouvrage venant compléter la responsabilité groupe décrite au II ci-dessus.

### LITIGES

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Date	Nature	Opérations			Après opérations	
		Nombre d'actions créées	Nominal	Prime brute d'apport/émission	Nombre total d'actions	Montants successifs du capital
Mai 1999	Remboursement des ORA réservées à la Société Générale	650 773	32 538 650 F	467 461 243,14 F	8 919 944	445 997 200 F
Exercice 1999	Exercice de bons de souscription d'actions	4	200 F	4 600 F	8 919 948	445 997 400 F
1 <sup>er</sup> juillet 2000	Augmentation de capital suite à la conversion du nominal de 50 F à 8 €	-	3 367 718,68 €	-	8 919 948	71 359 584 €
6 novembre 2000	Division par 4 de la valeur nominale des actions ramenée de 8 € à 2 €	-	-	-	35 679 792	71 359 584 €
Exercice 2000	Exercice de bons de souscription d'actions	52	104,00 €	2 274,20 €	35 679 844	71 359 688 €
27 décembre 2001	Émission d'actions réservée aux salariés	16 076	32 152,00 €	311 874,40 €	35 695 920	71 391 840 €
Exercice 2001	Exercice de bons de souscription d'actions	60	120,00 €	2 624,10 €	35 695 980	71 391 960 €
Décembre 2002	Levée d'options de souscription d'actions	9 164	18 328,00 €	217 461,72 €	35 705 144	71 410 288 €
Exercice 2002	Exercice de bons de souscription d'actions	5 092	10 184,00 €	222 697,11 €	35 710 236	71 420 472 €
1 <sup>er</sup> semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	66 767	133 534,00 €	1 584 380,91 €	35 777 003	71 554 006 €
2 <sup>nd</sup> semestre 2003	Levée d'options de souscription d'actions	32 168	64 336,00 €	763 346,64 €	35 809 171	71 618 342 €
Exercice 2004	Conversion d'obligations en actions	6 927 523	13 855 046,00 €	195 273 912,64 €	42 736 694	85 473 388 €
Exercice 2004	Levée d'options de souscription d'actions	250 493	500 986,00 €	6 505 485,85 €	42 987 187	85 974 374 €
Exercice 2005	Conversion d'obligations en actions	2 278	4 556,00 €	64 229,00 €	42 989 465	85 978 930 €
Exercice 2005	Levée d'options de souscription d'actions	74 323	148 646,00 €	3 041 230,46 €	43 063 788	86 127 576 €
Exercice 2006	Levée d'options de souscription d'actions	12 164	24 328 €	312 205,90 €	43 075 952	86 151 904 €
30 mars 2007	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles	3 425 349	6 850 698 €	191 819 544,00 €	46 501 301	93 002 602 €
Exercice 2007	Levée d'options de souscription d'actions	1 000	2 000 €	25 590,00 €	46 502 301	93 004 602 €
Exercice 2008		-	-	-	46 502 301	93 004 602 €
Exercice 2009	Levée d'options de souscription d'actions	3 375	6 750 €	86 366,25 €	46 505 676	93 011 352 €
Exercice 2010 <sup>(4)</sup>	Levée d'options de souscription d'actions	23 298	46 596 €	596 195,82 €	46 528 974	93 057 948 €

(1) Ces opérations sont décrites dans un document enregistré par la COB en date du 20 novembre 1995 sous le n° E 95-008.

(2) Cette opération, décrite dans la note d'opération définitive enregistrée par la COB en date du 17 octobre 1997 sous le n° 97-570, s'est inscrite dans un cadre plus large de levée de capitaux.

(3) Cette opération est décrite dans la note d'opération enregistrée par la COB en date du 23 juillet 1998 sous le n° 98-665.

(4) Au 31 décembre 2011, aucune autre opération n'était intervenue.

## 5.2. Actionnariat du Groupe

Administrateurs au 31 décembre 2011	Actions de l'émetteur détenues par les Administrateurs <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2011
Juan José BRUGERA CLAVERO	25
Jean ARVIS	500
Jacques CALVET	825
Anne-Marie de CHALAMBERT	25
Jean-Jacques DUCHAMP	25
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA	50
Carmina GAÑET CIRERA	30
Aref LAHHAM	25
Bertrand LETAMENDIA	1 000
Carlos LOSADA MARRODAN	25
Luis MALUQUER TREPAT	400
Pere VIÑOLAS SERRA	1 825
Anthony WYAND	100
REIG CAPITAL GROUP LUXEMBOURG SARL (représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS)	2 038 956
<b>Total</b>	<b>2 043 811</b>

(1) La Charte de l'Administrateur fait obligation à chaque Administrateur de déclarer à l'émetteur les actions qu'il détient directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-109 du Code de commerce. Par ailleurs, l'article 17 des statuts fait obligation à chaque Administrateur de détenir au moins 25 actions.

## RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Principaux actionnaires	Total	Total droits de vote	Total Groupe	% de détention	% droits de vote <sup>(2)</sup>
INMOBILIARIA COLONIAL SA <sup>(a)</sup>	24 870 165	24 870 165	<b>24 870 165</b>	53,45 %	54,03 %
CACIB <sup>(b)</sup>	3 978 554	3 978 554		8,55 % <sup>(3)</sup>	8,64 % <sup>(4)</sup>
PREDICA <sup>(c)</sup>	2 368 484	2 368 484	<b>6 348 038</b>	5,09 % <sup>(3)</sup>	5,15 % <sup>(4)</sup>
CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX <sup>(d)</sup>	1 000	1 000		ns <sup>(3)</sup>	ns <sup>(4)</sup>
ROYAL BANK OF SCOTLAND <sup>(e)</sup>	3 372 714	3 372 714	<b>3 372 714</b>	7,25 %	7,33 %
ORION III EUROPEAN 3 SARL <sup>(f)</sup>	2 972 714	2 972 714	<b>2 972 714</b>	6,39 %	6,46 %
UNIBAIL RODAMCO SE <sup>(g)</sup>	3 372 714	3 372 714	<b>3 372 714</b>	7,25 %	7,33 %
REIG CAPITAL GROUP <sup>(h)</sup>	2 038 956	2 038 956	<b>2 038 956</b>	4,38 %	4,43 %
<b>Total principaux actionnaires</b>			<b>42 975 301</b>	<b>92,36 %</b>	<b>93,36 %</b>
AUTODÉTENUES	SFL	498 482	<b>498 482</b>	1,07 %	-
Nombre total d'actions		31-déc-11			
	Capital constaté au 31.12.10 <sup>(1)</sup>	46 528 974	<b>46 528 974</b>	100,00 %	
	Actions en création du 1.1 au 31.12.11	0			
<b>Nombre total droits de vote</b>			<b>46 030 492</b>		<b>98,93 %</b>
Dont flottant		3 055 191	<b>3 055 191</b>	6,57 %	6,64 %

(a) Société foncière espagnole, filiale de Grupo Inmocaral SA.  
 (b) Banque de financement et d'investissement du Groupe Crédit Agricole.  
 (c) Filiale d'assurance de personnes du groupe Crédit Agricole.  
 (d) Courtier européen du groupe Crédit Agricole et filiale à 100 % de Cacib.  
 (e) Banque détenue à 70 % par le gouvernement britannique.  
 (f) Fonds luxembourgeois, géré par Orion Capital Managers.  
 (g) Groupe européen coté d'immobilier commercial spécialisé dans les Centres Commerciaux des grandes villes européennes ainsi que dans les Bureaux et centres de Congrès-Expositions à Paris.  
 (h) Holding andorrane regroupant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

1. Selon constatation du Conseil d'administration du 10 février 2011.  
 2. Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote. Soit un capital en circulation de : 93 057 948 euros.  
 À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote et aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.  
 3. Pourcentage de détention (total groupe) : 13,64 %  
 4. Pourcentage de droits de vote (total groupe) : 13,79 %

## Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012

Néant.

## Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2011

### 211Co256

Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Eurohypo AG<sup>[1]</sup> (Helfmann Park 5, 65760 Eschborn, Allemagne) a déclaré avoir franchi en baisse, le 2 mars 2011, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et ne plus détenir aucun titre de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE hors marché.

[1] Contrôlée par Commerzbank AG.

### 211Co257

Par courrier reçu le 2 mars 2011, la société Unibail-Rodamco SE (7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 2 mars 2011, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société<sup>[1]</sup>.

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE hors marché, en application d'un contrat d'acquisition d'actions conclu le 24 février 2011 entre notamment Eurohypo AG et Unibail-Rodamco SE.

[1] Sur la base d'un capital composé de 46 528 974 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2ème alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2008)

		COLONIAL	PREDICA	REIG CAPITAL GROUP	EUROHYPO AG	Titres autodétenus	Flottant	Total
31/12/2008	Nbre actions	35 675 525	2 368 509	2 038 955	3 372 714	505 297	2 541 301	46 502 301
	Nbre de droits de vote	35 675 525	2 368 509	2 038 955	3 372 714	-	2 541 301	45 997 004
	% de détention	76,72 %	5,09 %	4,38 %	7,25 %	1,09 %	5,46 %	100 %
	% de droits de vote*	77,56 %	5,15 %	4,43 %	7,33 %	-	5,53 %	98,91 %

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2009)

	COLONIAL	CALYON	PREDICA	CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	EUROHYPO AG	REIG CAPITAL GROUP	Titres autodétenus	Flottant	Total
Nbre actions	24 870 165	4 091 541	2 368 509	1 000	3 372 714	3 372 714	3 372 714	2 038 955	472 992	2 544 372	46 505 676
Nbre de droits de vote	24 870 165	4 091 541	2 368 509	1 000	3 372 714	3 372 714	3 372 714	2 038 955	-	2 544 372	46 032 684
% de détention	53,48 %	8,80 %	5,09 %	Ns	7,25 %	7,25 %	7,25 %	4,38 %	1,02 %	5,47 %	100 %
% de droits de vote*	54,03 %	8,89 %	5,15 %	Ns	7,33 %	7,33 %	7,33 %	4,43 %	-	5,53 %	98,98 %

## PARTICIPATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ (EXERCICE 2010)

	COLONIAL	CALYON	PREDICA	CRÉDIT AGRICOLE CHEVREUX	ROYAL BANK OF SCOTLAND	ORION III EUROPEAN 3 SARL	EUROHYPO AG	REIG CAPITAL GROUP	Titres autodétenus	Flottant	Total
Nbre actions	24 870 165	4 091 541	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 955	473 611	2 967 076	46 528 974
Nbre de droits de vote	24 870 165	4 091 541	2 368 484	1 000	3 372 714	2 972 714	3 372 714	2 038 955	-	2 967 076	46 055 363
% de détention	53,45 %	8,79 %	5,09 %	Ns	7,25 %	6,39 %	7,25 %	4,38 %	1,02 %	6,38 %	100 %
% de droits de vote*	54,00 %	8,88 %	5,14 %	Ns	7,32 %	6,45 %	7,32 %	4,43 %	-	6,44 %	98,98 %

\* Il n'y a pas de droits de vote double et les actions sont toutes de même catégorie ; les actions autodétenues sont privées du droit de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire ayant détenu plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

**Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2010**  
Néant.

**Franchissements de seuils au cours de l'exercice 2009**

**D&I 209C0047** : Par courrier du 8 janvier 2009, Crédit Agricole S.A. (91-93, boulevard Pasteur, 75015 Paris) a informé l'Autorité des Marchés Financiers que, par suite de l'exercice par sa filiale Calyon, le 5 janvier 2009, d'options d'achat portant sur 4 091 541 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Calyon	4 091 541	8,80
Predica	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Cheuvreux	1 000	ns
<b>Total Crédit Agricole S.A.</b>	<b>6 461 050</b>	<b>13,89</b>

Par ailleurs, Calyon a franchi <sup>(1)</sup> individuellement, le 5 janvier 2009, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient individuellement 4 091 541 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 8,80 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(4)</sup>.

Crédit Agricole S.A. a précisé qu'il réitère les termes de la déclaration d'intention adressée par courrier à l'AMF en date du 24 décembre 2008, complétée par un courrier du 30 décembre 2008 (cf. D&I 208C2364 du 31 décembre 2008).

(1) Cf. D&I 208C2162 du 3 décembre 2008, 208C2265 du 16 décembre 2008 et D&I 209C0020 du 6 janvier 2009.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

(3) Predica est contrôlée directement à 100 % par Crédit Agricole S.A. Calyon est contrôlée directement à 95,28 % et indirectement à 97,74 % par Crédit Agricole S.A. Crédit Agricole Cheuvreux est contrôlée indirectement par Crédit Agricole S.A.

(4) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

**D&I 209C0086** : Par courrier du 16 janvier 2009, The Royal Bank of Scotland (36 Saint Andrew Square, Edinburgh EH22YB, Royaume-Uni) a informé l'Autorité des Marchés Financiers que, par suite de l'exercice le 9 janvier 2009 de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE qui lui a été consentie par Inmobiliaria Colonial SA

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Goldman Sachs International Bank <sup>(4)</sup>	3 372 714	7,25
Goldman Sachs International	6 501	0,01
<b>Total Goldman Sachs Group</b>	<b>3 379 215</b>	<b>7,26</b>

(1) Cf. D&I 208C2165 du 3 décembre 2008 et 208C2268 du 16 décembre 2008.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

LYONNAISE <sup>(1)</sup>, elle a franchi <sup>(2)</sup> indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales Calyon, Predica et Crédit Agricole Cheuvreux <sup>(3)</sup>, le 5 janvier 2009, les seuils de 10% du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement par l'intermédiaire de ses filiales 6 461 050 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 13,89 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(4)</sup>, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Calyon	4 091 541	8,80
Predica	2 368 509	5,09
Crédit Agricole Cheuvreux	1 000	ns
<b>Total Crédit Agricole S.A.</b>	<b>6 461 050</b>	<b>13,89</b>

le 25 novembre 2008 <sup>(1)</sup>, elle a franchi <sup>(2)</sup> en hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(3)</sup>.

(1) Cf. D&I 208C2167 du 3 décembre 2008 et 208C2269 du 16 décembre 2008.

(2) Au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

(3) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

**D&I 209C0090** : Par courrier du 19 janvier 2009, The Goldman Sachs Group Inc. (Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington DE 19801, États-Unis) a informé l'Autorité des Marchés Financiers que, par suite de l'exercice le 7 janvier 2009 par sa filiale Goldman Sachs International Bank de l'option d'achat portant sur 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE qui lui a été consentie par Inmobiliaria Colonial SA le 25 novembre 2008 <sup>(1)</sup>, elle a franchi <sup>(2)</sup> indirectement en hausse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement, par le biais de ses filiales, 3 379 215 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,26 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(3)</sup>, selon la répartition suivante :

	Actions et droits de vote	% du capital et des droits de vote
Goldman Sachs International Bank <sup>(4)</sup>	3 372 714	7,25
Goldman Sachs International	6 501	0,01
<b>Total Goldman Sachs Group</b>	<b>3 379 215</b>	<b>7,26</b>

(4) Goldman Sachs International Bank a franchi individuellement les seuils visés au premier paragraphe, selon les mêmes modalités qui y sont décrites.

**D&I 209C0104** : Par courrier du 20 janvier 2009, la société Inmobiliaria Colonial (Avenida Diagonal, 532 – 08006 Barcelone, Espagne) a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 24 838 556 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 53,41% du capital et des droits de vote de cette société <sup>(1)</sup>.

Ce franchissement de seuils résulte de l'exercice par Goldman Sachs International Bank et The Royal Bank of Scotland, respectivement les 7 et 9 janvier 2009, des options d'achat qui leur avaient été octroyées par le déclarant le 25 novembre 2008, portant chacune sur 7,25 % du capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE <sup>(2)</sup>.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

(2) Cf. notamment D&I 209C0086 du 16 janvier 2009 et 209C0090 du 19 janvier 2009.

**D&I 209C0145** : Par courrier du 28 janvier 2009, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois Orion III European 3 S.a.r.l. <sup>(1)</sup> (6, avenue Pasteur, L2310, Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 janvier 2009, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détenir 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 7,25 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(2)</sup>. Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition d'un bloc de 3 372 714 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2008	1,90 €	1,90 €	0 €
2009	2,10 €	2,10 €	0 €
2010	2,10 €	2,10 €	0 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 4 novembre 2011. Ce dividende est éligible à l'abattement de 40 %.

#### Politique de distribution de dividendes

Le montant et le paiement des dividendes futurs seront appréciés, pour chaque exercice, en fonction des résultats de la Société, de l'état des disponibilités, des conditions financières, des besoins en fonds propres, de la situation globale des affaires, des moyens nécessaires pour assurer le développement de la Société et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration pour établir ses propositions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. La décision et le montant de la distribution de tout dividende dépendront également des éventuels droits de détenteurs de valeurs mobilières qui peuvent être émis dans

(1) Contrôlée par Orion European Real Estate Fund III (sise Locatellikade 1, 1076 AZ Amsterdam, Pays-Bas), dont la gestion est assurée par Orion Capital Managers, LP.

(2) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote.

**D&I 209C0154** : Par courrier du 30 janvier 2009, The Goldman Sachs Group Inc. (85 Broad Street, New York, NY 10004, États-Unis) a déclaré avoir franchi, le 23 janvier 2009, indirectement en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et détient indirectement, par le biais de sa filiale Goldman Sachs International, 376 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant autant de droits de vote, soit 0,001 % du capital et des droits de vote de cette société <sup>(1)</sup>.

Ce franchissement de seuils résulte de la cession de 3 378 839 actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

(1) Sur la base d'un capital composé de 46 502 301 actions représentant autant de droits de vote, conformément au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

#### 5.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2008	1,90 €	1,90 €	0 €
2009	2,10 €	2,10 €	0 €
2010	2,10 €	2,10 €	0 €

le futur et des limites à la distribution pouvant résulter des lignes de crédit existantes à ce jour ou de tout autre endettement. SFL ne peut garantir qu'elle versera des dividendes pour tout autre exercice futur.

En tout état de cause, SFL étant une SIIC, elle a des obligations de distribution. En effet, SFL est soumise au régime fiscal français des SIIC en vertu de l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime fiscal permet aux sociétés d'être exonérées sur les bénéfices résultant de la location d'immeubles, les plus-values résultant de la cession d'immeubles ou de participations au capital de sociétés immobilières qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et de filiales ayant opté pour le régime des SIIC ainsi que les dividendes reçus des filiales de SFL qui ont également opté pour le régime SIIC.

Conformément à ce régime, les SIIC doivent distribuer (i) au moins 85 % des profits exonérés résultant de la location d'immeubles lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces profits ont été générés, (ii) au moins 50 % des plus-values exonérées résultant de la cession de biens immobiliers ou de titres de filiales dont le régime fiscal est transparent ou qui ont opté pour le régime SIIC ou de contrats de crédit-bail avant la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel ces profits et plus-values ont été générés et (iii) 100 % des dividendes reçus des filiales qui ont également opté pour le régime SIIC lors de l'exercice suivant celui au cours duquel ces dividendes ont été perçus. Ces obligations de distribution sont déterminées par chaque société qui a opté pour le régime SIIC sur la base de ses résultats individuels.

Situation au 31/12/ 2011

	Plan	Nombre d'options attribuées	Prix €	Echéance	Nombre d'options exercées	Nombre d'options restantes au 31/12/2010
Nicolas REYNAUD	13/03/2007 SFL	25 517	61,33	12/03/2015	-	25 517
<b>Total</b>		<b>25 517</b>			<b>-</b>	<b>25 517</b>

L'Assemblée générale du 9 mai 2011 avait autorisé un programme de rachat d'actions propres qui visait les objectifs suivants :

- allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux,

- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- mettre en place et honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété et notamment remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

#### 5.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

##### Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux et options levées par ces derniers au cours de l'exercice

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux mandataires sociaux ou levée par ces derniers au cours de l'exercice 2011 à l'exception des 517 options attribuées à Monsieur Nicolas REYNAUD résultant de l'ajustement prévu par l'article L. 228-99 du Code de commerce suite à la distribution exceptionnelle de primes d'émission de 0,70 euro à chacune des actions de la Société ouvrant droit à distribution telle qu'approuvée par l'Assemblée générale réunie le 4 novembre 2011 (cf. tableau 4)

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'Assemblée générale extraordinaire,

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

La limite d'intervention y afférente était fixée à 50 euros à l'achat.

Au 31 décembre 2011, la Société détient 498 482 actions propres, représentant 1,07 % du capital social.

La répartition par objectif de ces actions s'établit comme suit :

1. allocation d'actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise : 449 449 ;

2. opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement : 25 750 ;

3. exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions : néant ;

4. échange ou paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe : 23 283 ;

5. annulation des titres rachetés : néant.

La Société Foncière Lyonnaise a décidé de soumettre à son Assemblée générale du 19 avril 2012 une résolution autorisant le rachat de ses propres actions. La limite d'intervention y afférente est fixée à 50 euros à l'achat (huitième résolution ordinaire).

À cet effet, la Société Foncière Lyonnaise mettrait en place un programme de rachat d'actions propres, dans la limite de 10 % du capital de la Société.

En conséquence, le nombre maximal d'actions propres que la Société se propose d'acquérir s'élève à 4 652 898, tel que calculé sur la base du capital social au 31 décembre 2011, ce nombre maximal pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale.

Les objectifs visés par ce programme de rachat concernent les situations suivantes :

- allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux,

- assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- mettre en place et honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions,

- conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'Assemblée générale extraordinaire,

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social doit correspondre au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, soit 2 326 449 actions.

Cette autorisation serait valable pour une période de 18 mois.

#### Tableau de déclaration synthétique

##### Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011

Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	1,07 %
Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois	0
Nombre de titres détenus en portefeuille	498 482
Valeur comptable du portefeuille	27 172 620,83 €
Valeur de marché du portefeuille (au 31 décembre 2011)	16 694 162,18 €

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme			
	Achats	Ventes / Transferts	Positions ouvertes à l'achat		Positions ouvertes à la vente	
			Options d'achat achetées	Achats à terme	Options d'achat vendues	Ventes à terme
Nombre de titres	75 489	50 618	-	-	-	-
Échéance maximale moyenne	-	-	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction	37,02 €	36,86 €	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-	-	-
Montants	2 794 947,18 €	1 865 883,23 €	-	-	-	-

Pour le contrat de liquidité, les frais s'élèvent à 26 800 euros en 2011.

#### Opérations réalisées par les dirigeants et les personnes qui leur sont étroitement liées

Néant.

### 5.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public

#### 5.5.1. FCPE

Institué en application des dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance du Fonds Commun de Placement d'Entreprise « Actions SFL » est composé, conformément aux dispositions du règlement du fonds, de :

- 3 membres salariés porteurs de parts représentant les porteurs de parts salariés et anciens salariés,
- 3 membres représentant l'Entreprise.

Dans le cadre de l'examen annuel du rapport de gestion du fonds, le Conseil de surveillance du FCPE «Actions SFL» s'est réuni le 16 décembre 2011.

En cas d'Offre Publique d'Achat (OPA) ou d'Echange (OPE) sur les actions de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et conformément aux dispositions de l'article L. 214-40 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance devra se réunir afin de déterminer l'affectation des titres qu'il détient.

#### 5.5.2. Protections des salariés

Cinq salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008.

Par ailleurs, l'ensemble du personnel dont le contrat de travail est régi par la Convention Collective de l'Immobilier bénéficie des dispositions de l'avenant n° 6 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 prévoyant une majoration de l'indemnité de licenciement en cas de licenciement pour motif économique. Dans une telle hypothèse, l'indemnité serait ainsi calculée, sur la base du salaire brut mensuel acquis à la date de cessation du contrat de travail :

Ancienneté	Indemnité de licenciement
à partir d'un an	4 mois
à partir de deux ans	5 mois
à partir de cinq ans	6 mois
à partir de sept ans	7 mois
à partir de onze ans	8 mois
à partir de quinze ans	9 mois
à partir de dix-neuf ans	10 mois
à partir de vingt-deux ans	10 mois + ½ mois par année d'ancienneté au-delà de la 21 <sup>e</sup> année

#### 5.5.3. Déclarations des seuils

Aux termes du III de l'article 10 des statuts, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce, un nombre d'actions, de droits de vote ou de titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de Bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette déclaration doit être renouvelée dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % est atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites fixées par la loi, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée générale. La demande des actionnaires sera consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale et entraînera de plein droit l'application de la sanction susvisée.

#### 5.5.4. Pacte d'actionnaires

Voir le paragraphe 14 « Risques liés à l'actionnaire majoritaire » en page 28 du rapport de gestion.

**D&I 204C1487 :** Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2004 reçu le jour même, il a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers une convention d'actionnaires signée le 24 novembre 2004 entre Colonial et Predica à l'occasion de la cession par Colonial à Predica d'une participation représentant 9,63 % du capital et 9,90 % des droits de vote de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Les parties précisent en préambule de leur accord qu'elles n'entendent pas agir de concert à l'égard de la Société ; le pacte a en effet seulement pour objet de permettre à Predica d'être représentée au sein du Conseil d'administration tout en conservant une entière liberté quant à son vote au sein des Assemblées et du Conseil d'administration et en laissant à Colonial, actionnaire contrôlant la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, sa propre liberté d'action quant à la détermination de la politique de la Société. Les principales dispositions de ce pacte sont les suivantes :

#### Représentation de Predica au sein du Conseil d'administration et de certains comités

Predica pourra disposer d'un siège au Conseil d'administration de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, pour autant que Colonial détienne le contrôle de cette Société et que Predica conserve une participation d'au moins 5 % du capital de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ce pourcentage étant conforté par un mécanisme antidilutif pouvant être mis en jeu, sous certaines conditions, en cas d'augmentation de capital non approuvée par Predica et à laquelle cette dernière n'aurait pas eu la faculté de souscrire et lui faisant franchir à la baisse ce seuil de détention minimum (à l'exclusion des actions nouvelles à créer sur exercice des options de souscription d'actions et conversion des obligations convertibles existantes).

L'Administrateur désigné sur proposition de Predica siègera au comité d'audit de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et, au cas où il en serait créé, au Comité d'investissement.

#### Promesse d'achat

Colonial s'engage à acquérir auprès de Predica l'intégralité des actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE acquises par cette dernière auprès de Colonial et des actions souscrites ou acquises en application de la clause anti-dilution, à un prix fixé sur la base de la valeur d'actif net réévalué de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, au cas où :

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE prendrait la décision de mettre fin à son option pour le régime fiscal de SIIC ;

- Colonial prendrait la décision de faire radier les actions de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris ;

- Colonial prendrait la décision de réorienter l'activité de la Société par rapport aux orientations stratégiques annoncées à l'occasion de la prise de contrôle de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et rappelées dans la convention d'actionnaires ;

- Colonial ne respecterait pas les dispositions de la convention d'actionnaires concernant la représentation de Predica au sein du Conseil d'administration pendant une période de plus de quatre mois ;

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE et Colonial prendraient la décision de fusionner entre elles.

Cet engagement d'achat de Colonial est soumis à la condition que Colonial détienne, au moment de la survenance de l'une des hypothèses visées ci-dessus (ou dans le cas du projet de fusion, préalablement à la fusion) plus de 50 % du capital et des droits de vote de la société. Cet engagement est également limité à un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE tel que leur acquisition par Colonial n'entraîne pas pour cette dernière une obligation de dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

Enfin, si Colonial prend la décision de faire radier les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE du Premier marché d'Euronext Paris, et que Predica n'a pas exercé son option de cession, cette dernière disposera d'un droit de sortie conjointe en cas de cession par Colonial du contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers.

**Droit de préemption**

Colonial bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession directe ou indirecte par Predica de ses actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE à un tiers, sous réserve d'exceptions usuelles (cessions intragroupes par Predica et cessions aux Administrateurs) et de la possibilité pour Predica de céder sur le marché, au cours d'une période de douze mois consécutifs, un nombre d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE représentant moins de 2 % du capital de cette dernière.

**Droit de sortie conjointe**

Predica bénéficie d'un droit de sortie conjointe en cas de cession de gré à gré par Colonial à un tiers d'actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE dans des proportions telles que Colonial viendrait à détenir moins de 50 % du capital de cette société, sans pour autant que cette cession d'actions ne fasse perdre à Colonial le contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, ni ne permette au tiers de détenir une participation supérieure à un tiers du capital de cette dernière, ou n'ait pour conséquence de créer pour ce tiers une obligation de déposer une offre publique visant les actions SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE.

**Plafonnement de la participation de Predica**

En contrepartie des engagements de Colonial et en vue de favoriser la liquidité du marché des titres SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE, Predica s'engage à ce que sa participation dans le capital de SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (en ce compris les participations des entités de son groupe) n'augmente pas (en pourcentage du capital) par rapport au niveau de la participation qu'elle détient à la date de la signature de la convention d'actionnaires, sauf si ses acquisitions d'actions préservent un certain niveau de liquidité (au moins 10 % du capital ou tout autre seuil supérieur qui serait légalement requis).

La convention d'actionnaires est conclue pour une durée initiale de cinq ans, et, sauf dénonciation au moins six mois avant l'échéance de la période en cours, sera renouvelée par tacite reconduction par les parties pour des périodes successives de cinq ans.

**210C1218 :**

1 - Par courrier reçu le 26 novembre 2010, l'Autorité des Marchés Financiers a été destinataire d'un pacte d'actionnaires concernant la société SIIC DE PARIS, conclu le 25 novembre 2010, entre la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL ») et la société de droit espagnol Realia Patrimonio SLU (ci-après « Realia ») [1]. Ce pacte s'inscrit dans le cadre d'opérations devant être mises en œuvre aux termes de lettres de négociations exclusives conclues le 20 octobre 2010 entre les sociétés SFL et SIIC DE PARIS d'une part, et entre les sociétés SFL et Realia d'autre part [2], confirmées par des accords conclus le 25 novembre 2010.

Il est rappelé qu'à ce jour, la société SIIC DE PARIS est contrôlée à hauteur de 84,83 % du capital et des droits de vote par la société Realia.

Les opérations prévues aux termes des accords conclus le 25 novembre 2010 sont les suivantes :

- SFL apportera à SIIC DE PARIS deux immeubles de bureaux d'une valeur globale d'environ 286 M€, en contrepartie de l'émission au profit de SFL de 15 476 190 actions SIIC DE PARIS, représentant 36,36 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS [3]. Cet apport sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale extraordinaire de SIIC DE PARIS prévue le 27 décembre 2010. L'émission d'actions nouvelles entraînera la dilution de la participation de Realia qui passera à 53,99 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ;

- immédiatement après l'apport précité, SFL cédera à Realia 2 706 652 actions SIIC DE PARIS, représentant 6,36 % du capital et des droits de vote, pour un prix par action de 18,48 euros (soit un montant total d'environ 50 M€), de sorte à réduire sa participation à 29,99 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ; à l'issue de cette cession par SFL, et compte tenu de la cession par Realia d'actions SIIC DE PARIS devant intervenir avant l'Assemblée générale, la participation de Realia sera comprise entre 56,36 % et 59,75 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS.

2 - Dans ce contexte, le pacte d'actionnaires conclu le 25 novembre 2010 entre SFL et Realia – et dont les grandes lignes ont été arrêtées par les lettres de négociations exclusives susvisées conclues le 20 octobre 2010 – vise essentiellement à protéger l'investissement minoritaire de SFL au capital de SIIC DE PARIS et comporte les principales clauses suivantes :

- le Conseil d'administration de SIIC DE PARIS sera composé de dix membres (dont trois désignés sur proposition de SFL) et certaines décisions structurantes [4] ne pourront être prises sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité des 8/10<sup>e</sup> ;

- SFL bénéficiera d'un droit de préemption en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 50 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS [5] ;

- afin de compenser la faible liquidité des actions SIIC DE PARIS, SFL bénéficiera également d'un droit de sortie conjointe lui permettant de transférer, concomitamment au transfert envisagé par Realia, un nombre de titres SIIC DE PARIS :

- au plus égal, au choix de SFL, au nombre de titres SIIC DE PARIS que Realia envisage de transférer en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 55 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia détiendrait toujours plus de 45 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS ;

- égal, au choix de SFL, à tout ou partie de sa participation dans SIIC DE PARIS en cas (i) de transfert par Realia de tout ou partie de ses titres SIIC DE PARIS à l'issue duquel Realia viendrait à détenir moins de 45 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et (ii) de transfert ultérieur par Realia de titres SIIC DE PARIS ;

- Realia bénéficiera d'un droit de préemption en cas de transfert de titres SIIC DE PARIS par SFL à un tiers dès lors que SFL souhaiterait également transférer à ce tiers ses droits au titre du Pacte ;

- tout changement de contrôle affectant Realia Business SA (société-mère de Realia) qui ne donnerait pas lieu au dépôt d'une offre obligatoire sur SIIC DE PARIS (ou toute violation, par Realia Business SA, de l'engagement auquel elle sera tenue de conserver le contrôle exclusif de Realia), devra être considéré comme un événement permettant à SFL de bénéficier d'une liquidité pour ses titres SIIC DE PARIS. À cet égard, SFL bénéficiera dans ces cas d'une promesse d'achat portant sur l'intégralité de sa participation dans SIIC DE PARIS pour un prix par titre égal au dernier actif net réévalué par titre publié par SIIC DE PARIS (prix qui pourra être payé, au choix de Realia, en numéraire ou, dans certaines conditions, par la remise de certains actifs détenus par Realia ou par des entités dont elle détiendrait l'intégralité du capital) ;

- enfin, il est notamment prévu :

- les conditions dans lesquelles SFL pourra transférer à un tiers ses droits au titre du Pacte concomitamment à un transfert de ses titres SIIC DE PARIS,

- un mécanisme de promesse d'achat au bénéfice d'une partie dès lors que l'autre partie viendrait à détenir, seule ou de concert avec un tiers, plus de 60 % du capital ou des droits de vote de SIIC DE PARIS et que cela aurait pour effet de faire perdre temporairement ou définitivement à SIIC DE PARIS le bénéfice du régime SIIC,

- des engagements de Realia s'agissant des cessions de titres SIIC DE PARIS qui seraient susceptibles d'avoir des conséquences sur l'endettement de SIIC DE PARIS ou de Realia et,

- un engagement des parties de ne pas transférer de titres SIIC DE PARIS à compter de la date de signature du pacte et jusqu'au terme d'une période de six mois à compter de la date de réalisation de l'apport, afin de ne pas peser sur le cours de SIIC DE PARIS (sauf exceptions limitativement énumérées).

Enfin, aux termes de ce pacte, SFL et Realia ont déclaré ne pas agir de concert vis-à-vis de SIIC DE PARIS.

3 - Dans sa séance du 16 novembre 2010, l'Autorité des Marchés Financiers a examiné la demande de dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visant les actions de la société SIIC DE PARIS, déposée par la Société Foncière Lyonnaise (ci-après « SFL »).

Du fait des opérations décrites au paragraphe 1, SFL franchira, lors de la réalisation de l'apport, les seuils du tiers du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS, pour, un instant de raison après, franchir lesdits seuils en baisse. Dans ces conditions, SFL sera dans l'obligation de déposer un projet d'offre publique obligatoire sur les titres SIIC DE PARIS, conformément à l'article 234-2 du règlement général.

SFL a donc sollicité de l'AMF l'octroi d'une dérogation à cette obligation sur le fondement de l'article 234-9 6° du règlement général.

L'Autorité a relevé, d'une part, que la société SFL franchira temporairement en hausse les seuils du tiers du capital et des droits de vote de la société SIIC DE PARIS au résultat de l'apport en nature d'actifs immobiliers au bénéfice de cette société, puis cédera immédiatement une fraction de sa participation pour finalement détenir 29,99 % du capital et des droits de vote de SIIC DE PARIS et d'autre part, que la société Realia détient et continuera de détenir individuellement la majorité des droits de vote de SIIC DE PARIS.

Sur ces bases, prenant acte que les sociétés SFL et Realia n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de SIIC DE PARIS, l'Autorité des Marchés Financiers a octroyé la dérogation demandée sur le fondement réglementaire invoqué.

- (1) Elle-même contrôlée par la société Realia Business SA.
- (2) Cf. communiqué conjoint de SFL et SIIC DE PARIS publié le 21 octobre 2010.
- (3) Sur la base d'un capital composé, après apport, de 42 565 130 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du règlement général.
- (4) À savoir notamment : (i) toute décision pouvant avoir pour effet de faire perdre à SIIC de Paris son statut SIIC ; (ii) toute modification importante des statuts (y compris : augmentation / réduction de capital, fusion, scission, apport, émission d'instruments donnant accès au capital) ou de l'objet social de SIIC de Paris ; (iii) toute opération

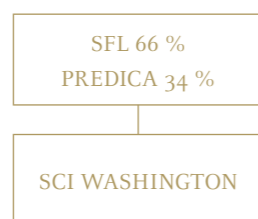
modifiant l'endettement de SIIC de Paris à hauteur de 200M€ ou plus, ou ayant pour effet de porter le *ratio Loan-to-Value* à plus de 55 % ; (iv) tout investissement d'un montant unitaire supérieur à 75 M€, ou portant le cumul des investissements réalisés sur les douze derniers mois à plus de 120 M€ ; (v) toute acquisition / cession / transfert d'actifs d'un montant unitaire supérieur à 75 M€, ou portant le cumul des acquisitions / cessions / transferts d'actifs réalisés sur les douze derniers mois à plus de 120 M€ ; (vi) toute conclusion, modification, renouvellement d'une convention entre une société du groupe SIIC de Paris d'une part et SFL ou Realia d'autre part ; et plus généralement, toute convention réglementée visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

(5) À cet égard, il est précisé que, dès lors que l'acquisition de titres SIIC DE PARIS par SFL au titre de son droit de préemption imposerait à cette dernière de déposer une offre publique sur SIIC DE PARIS, Realia et, le cas échéant, ses affiliés s'engagent à ne pas apporter les éventuels titres SIIC DE PARIS qu'ils détiendraient encore à une telle offre.

### 5.5.5. Partenariats

Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA <sup>(1)</sup>	SFL détient 66 % de la SCI Washington	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle <sup>(2)</sup> ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

- (1) Société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances.
- (2) Suite à l'OPA de Grupo Inmocaral réalisée par l'intermédiaire de sa filiale Inmobiliaria Colonial SA, les associés ont agréé le changement de contrôle de SFL, conformément aux clauses du Pacte.



Partenaire	Sociétés en partenariat	Principales clauses
PRÉDICA <sup>(1)</sup>	SFL détient 50 % du sous-groupe Parholding SAS	En cas de changement de contrôle (50 %) le coassocié a la faculté : – soit d'agréer le changement de contrôle ; – soit de racheter la totalité des parts sociales et de la créance en compte courant d'associé de l'autre associé ; – soit de céder à l'autre associé la totalité de ses parts sociales et de la créance en compte courant d'associé, moyennant un prix représentant la valeur de marché des actifs sous-jacents déterminée, en l'absence d'accord des parties, à dire d'expert.

- (1) Predica, société d'assurance vie et capitalisation, filiale du groupe Crédit Agricole Assurances, est entrée au capital de Parholding le 6 octobre 2009 par le rachat de la participation de 50 % détenue jusqu'alors par la société Ile-de-France Investissements. Ce partenariat a été autorisé par la Commission européenne le 25 septembre 2009.



### 5.6. Évolution du cours de Bourse

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique d'Euronext Paris - Compartiment A, depuis le 21 février 2005 ; au premier marché de la Bourse de Paris depuis le 25 mars 1998, et au premier marché au Comptant antérieurement (code ISIN : 0000033409).

		Cours (€)		Volume de transactions	
		Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux en (M€)
2011	Janvier	34,78	33,86	38 786	1,334
	Février	35,57	34,30	95 273	3,240
	Mars	39,00	34,26	143 958	5,225
	Avril	42,55	37,85	32 864	1,178
	Mai	42,34	38,83	49 971	2,023
	Juin	40,56	37,97	25 661	0,977
	Juillet	39,20	36,98	27 240	1,040
	Août	38,46	33,71	37 665	1,356
	Septembre	36,43	31,86	18 626	0,578
	Octobre	36,24	33,47	29 823	1,048
	Novembre	34,92	32,05	45 649	1,462
	Décembre	34,90	32,50	40 929	1,360
2012	Janvier	36,30	33,00	107 029	3,257
	Février	36,59	34,50	61 572	2,094

Source : NYSE Euronext (<https://connect.nyx.com/fr/home>)

## 6. Informations sociales et développement durable

### 6.1. Informations sociales

L'année 2011 a été marquée, sur le plan des ressources humaines, par de nombreux changements organisationnels et culturels.

La Société a ainsi décidé de procéder à une refonte de son organisation interne aux fins de mieux l'adapter aux enjeux de son environnement et à la mise en œuvre de sa stratégie, laquelle est désormais structurée autour de trois pôles de compétences :

- un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation ;
- un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs ;
- un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information, de la communication et du contrôle/audit interne.

Ce mode d'organisation illustre la nouvelle culture d'entreprise que SFL souhaite promouvoir auprès de ses collaborateurs fondée sur la création de valeur, le développement d'une relation unique avec les acteurs de son marché et notamment ses clients, la responsabilisation et la motivation de ses équipes, l'excellence professionnelle.

Dans ce cadre, soucieuse de dynamiser sa politique de rémunération, SFL a également repensé son dispositif de rémunération variable afin de renforcer son caractère incitatif et garantir d'une part, son adéquation avec les évolutions de l'entreprise et de son marché et d'autre part, sa cohérence avec les principes et valeurs de sa nouvelle organisation.

Enfin, en matière de rémunération, il a également été conclu un nouveau contrat d'intéressement qui aura vocation à s'appliquer au cours des trois prochains exercices.



### 6.1.1 Effectif

Au 31 décembre 2011, l'effectif des sociétés du groupe SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE s'établit à 83 salariés dont la répartition par catégorie et par contrat est la suivante :

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	29	24	53
Agents de maîtrise	2	12	14
Employés administratifs	-	14	14
<b>Total Personnel administratif</b>	<b>31</b>	<b>50</b>	<b>81</b>
Gardiens, concierges	1	1	2
Employés d'immeubles	-	-	-
<b>Total Personnel d'immeuble</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Effectif total</b>	<b>32</b>	<b>51</b>	<b>83</b>
dont :			
Contrats à durée déterminée	-	-	-
Contrats à durée indéterminée	32	51	83

Au cours de l'année 2011, il a été procédé à quatre embauches :

Contrats	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Contrats à durée déterminée	-	-	-
Contrats à durée indéterminée	4	-	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

Sept départs ont été enregistrés au cours de la même période :

Motif départ	Personnel administratif	Personnel d'immeuble	Total
Démission	1	-	1
Fin de CDD	1	-	1
Licenciement pour motif personnel	2	-	2
Licenciement pour motif économique	-	1	1
Départ ou mise en retraite	-	-	-
Autre	2	-	2
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

Aucun plan de réduction d'effectifs et/ou de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en œuvre au sein du groupe SFL au cours de l'année 2011.

Compte tenu des mouvements d'effectifs enregistrés au cours de l'exercice 2011, l'effectif du groupe SFL qui était de 85 salariés au 31 décembre 2010 s'établit au 31 décembre 2011 à 83 salariés (étant précisé que le départ d'un salarié comptabilisé parmi les 83 salariés présents à fin 2011 est intervenu le 31 décembre 2011). Au 31 décembre 2009, cet effectif s'établissait à 86 salariés.

La Société a par ailleurs eu recours en moyenne aux services de trois salariés extérieurs dans le cadre de l'externalisation des prestations d'accueil/standard téléphonique et de maintenance de son parc informatique.

### 6.1.2 Organisation-durée du temps de travail et absentéisme

L'organisation du temps de travail au sein du groupe SFL s'inscrit, pour les salariés relevant de la Convention Collective Nationale (CCN) de l'Immobilier, dans le cadre légal et réglementaire de l'annualisation sous la forme de jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnels, conformément aux dispositions de l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 et de ses avenants successifs.

La répartition de l'effectif administratif par type d'horaire (temps complet/temps partiel) est la suivante au 31 décembre 2011 :

Type d'horaire	Femmes	Hommes	Total
Temps complet	43	31	74
Temps partiel	8	1	9

L'absentéisme constaté au cours de l'année 2011 peut être apprécié sur la base des données figurant dans le tableau reproduit ci-dessous :

Motif absence	Durée (en jours ouvrés)
Absence maladie	541
Absence maternité	79
Absence accident travail/trajet	105
Absence congé enfant malade	27,50
Absence autres événements familiaux (dont congé de paternité)	28

### 6.1.3 Rémunération, charges sociales et égalité professionnelle entre les hommes et les femmes

La politique de rémunération du groupe SFL s'inscrit dans le cadre du processus budgétaire annuel et de la négociation annuelle sur les salaires.

La rémunération de chacun des collaborateurs du Groupe est composée d'un salaire fixe mensuel et d'une prime variable annuelle dont le montant est fonction du niveau de réalisation d'objectifs individuels.

Au terme de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2010, les salaires ont fait l'objet d'une augmentation individuelle de 2,30 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Chaque collaborateur dispose de la faculté de se constituer une épargne retraite personnelle grâce au Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) mis en place au sein de l'entreprise qui prévoit un abondement d'un montant maximal de 3 600 euros par adhérent.

En 2011, le total des versements volontaires affectés à ce dispositif d'épargne collective s'est établi à 186 110 euros.

Par ailleurs, les sommes issues de l'intéressement et de la participation versées en 2011 à l'ensemble des salariés se sont respectivement établies à 517 523 euros et 209 390 euros, soit plus de 10 % de la masse salariale de l'exercice de référence au titre duquel ces droits ont été attribués.

Versements volontaires, intéressement et participation peuvent être investis au choix du collaborateur sur l'un des cinq fonds communs de placement d'entreprise proposés au sein du PEE et/ou du PERCO : deux fonds actions, un fond investi en titres de l'entreprise, un fond diversifié et un fond monétaire.

Enfin, en complément du dispositif d'épargne salariale en vigueur (PEE, PERCO, intéressement, participation), les salariés du groupe SFL ont bénéficié en 2011 de la distribution gratuite de Chèques Emploi Service Universel (CESU) dont le financement a été conjointement assuré par l'entreprise et par le comité d'entreprise et dont la valeur s'est établie à 600 euros par salarié. La masse salariale du groupe SFL, telle que mentionnée sur la DADS de l'année 2011, s'est établie à un montant de 6 757 901 euros.

Le montant des charges sociales salariales et patronales prélevées sur les salaires en 2011 se décompose ainsi par caisse :

– URSSAF/Pôle Emploi	3 191 511 €
– Retraite complémentaire	1 154 650 €
– Mutuelle et Prévoyance	289 771 €

Le groupe SFL veille à respecter le principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

Les responsables opérationnels sont en particulier sensibilisés chaque année à la nécessité de respecter le principe d'égalité salariale lors de l'affectation des augmentations, telles que convenues dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.

À ce titre, les partenaires de la négociation annuelle obligatoire de décembre 2011 ont constaté le respect du principe d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes en matière de conditions d'accès à l'emploi, de formation professionnelle et de promotion.

### 6.1.4 Bilan des accords collectifs

En complément des conventions collectives de l'immobilier et des gardiens, concierges et employés d'immeubles, les salariés du groupe SFL sont soumis aux dispositions générales des accords collectifs suivants :

- Accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999 – catégorie administratifs CCN Immobilier,
- Avenant n° 1 du 17 décembre 1999 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,

- Avenant n° 2 du 16 octobre 2000 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 3 du 15 décembre 2003 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 4 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 5 du 21 décembre 2005 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 6 du 26 septembre 2006 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 7 du 26 juin 2008 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 8 du 30 juin 2009 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Avenant n° 9 du 12 janvier 2011 à l'accord d'entreprise du 1<sup>er</sup> juillet 1999,
- Accord de Participation groupe SFL du 20 juin 2002 et ses avenants du 5 avril 2003, du 13 avril 2005, du 27 septembre 2005, du 2 avril 2007 et du 29 février 2008,
- Contrat d'intéressement groupe SFL du 30 juin 2011,
- Plan d'Épargne Entreprise (PEE) groupe SFL du 30 septembre 2002 et ses avenants du 21 septembre 2004, du 29 novembre 2004 et du 2 avril 2007,
- Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) groupe SFL du 31 janvier 2005 et ses avenants du 21 décembre 2006, du 2 avril 2007 et du 12 décembre 2007.

### 6.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

La mission du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, dont la composition a été renouvelée en 2011, est de contribuer à la protection de la santé et de la sécurité des salariés ainsi qu'à l'amélioration des conditions de travail.

Des formations spécifiques en matière de sécurité sont par ailleurs mises en œuvre chaque année au profit du personnel (sécurité incendie, exercices d'évacuation...) en coordination avec l'APAVE.

### 6.1.6 Formation

En 2011, la Société a poursuivi une politique active de développement des compétences en consacrant près de 3 % de sa masse salariale à la formation professionnelle.

Ainsi plus de 1 300 heures de formation ont été dispensées au profit de 58 collaborateurs dans le cadre de stages essentiellement orientés dans les domaines de la gestion immobilière et de la comptabilité, mais également de l'informatique, du management et des langues.

### 6.1.7 Emploi et insertion de travailleurs handicapés

Dans le cadre de sa politique de soutien à l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés, le groupe SFL affecte chaque année une part significative de sa taxe d'apprentissage au bénéfice de l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT). En 2011, le montant de ce versement s'est établi à 6 863 euros.

La contribution versée par le groupe SFL en 2011 à l'Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH) aux fins de satisfaire l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés s'est élevée à un montant de 53 160 euros.

### 6.1.8 Œuvres sociales

En complément de la subvention légale de fonctionnement versée au Comité d'Entreprise, le groupe SFL consacre chaque année 1,20% de sa masse salariale au financement des activités sociales et culturelles destinées aux collaborateurs de l'entreprise. Dans ce cadre, la subvention au titre de l'année 2011 représente un montant de 81 094 euros.

### 6.1.9 Participation des salariés au capital de la Société

Le nombre de titres détenus par le FCPE Actions SFL s'est établi, au 31 décembre 2011, à 9 370.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire en date du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre, pendant une durée de 38 mois, au profit de certains salariés et de certains mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce un plan d'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions visées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce dans la limite de 1 % du nombre d'actions composant le capital de SFL à la date de ladite Assemblée.

Le Conseil d'administration a décidé d'attribuer, sur proposition du Comité des rémunérations, au titre du « Plan n° 1 » 49 481 actions gratuites au bénéfice de mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs au titre d'un intéressement de long terme d'une part et le reste des salariés de la Société et des sociétés du Groupe d'autre part. Le nombre total d'actions gratuites attribuées aux salariés de la Société (hors actions attribuées au Directeur général délégué disposant d'un contrat de travail) est de 19 519 actions.

Le Plan n° 1 a pour objectif premier de permettre la mise en place d'un plan d'intéressement long terme aux résultats de la Société au profit de ses mandataires sociaux et de certains cadres supérieurs qu'elle souhaite motiver particulièrement.

Il a été étendu au profit de l'ensemble des salariés de la Société et des sociétés du Groupe afin de les associer au développement de la Société et ce conformément aux exigences posées par l'article L. 225-197-6 du Code de commerce.

Le Plan n° 1 a fait l'objet d'une information sur le site Internet de la Société décrivant notamment les principales caractéristiques dudit Plan qui sont rappelées ci-dessous :

#### – Date d'acquisition :

Sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des objectifs de performance (cf. ci-dessous), les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de dix jours ouvrés à compter de la publication, par la dernière des Sociétés de Référence (cf. définition ci-dessous) à y procéder, du communiqué de presse annonçant les résultats du troisième exercice clos à compter de l'attribution des actions gratuites (soit, pour cette première attribution, les résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2014).

#### – Condition de présence :

Les actions ne seront définitivement acquises que sous réserve qu'à l'expiration d'une période de trois ans, le bénéficiaire soit toujours salarié ou, selon le cas, mandataire social au sein de SFL ou, selon le cas, de l'une des sociétés du Groupe.

## 6.2. La stratégie de développement durable du groupe SFL

### Dépenses liées à l'environnement

(en € HT)	Dépenses hors taxes	Dont part du Groupe
<b>DIAGNOSTICS/ÉTUDES/CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES (I)</b>	1 301 914	1 258 877
<b>TRAVAUX (II)</b>		
Désamiantage	1 969 471	1 933 497
Renforcement de l'isolation thermique et acoustique des locaux (doublage, renforcement des vitrages)	329 549	294 249
Modernisation des installations de plomberie, climatisation, de chauffage et d'éclairage permettant de diminuer la consommation d'énergie et d'eau	1 625 831	1 358 652
Les dépenses liées à l'amélioration et mise en conformité de la sécurité (sprinklers, extincteurs, télésurveillance, alarmes...)	275 139	239 229
<b>TOTAL DES ACTIONS (I) + (II)</b>	<b>5 501 905</b>	<b>5 084 505</b>

La stratégie de développement durable mise en œuvre par SFL intègre deux dimensions essentielles, une dimension environnementale et une dimension santé/sécurité.

#### 6.2.1. L'approche environnementale

Forte d'un patrimoine exclusivement parisien accessible en transports en commun, donc garant d'un bilan carbone performant, SFL développe une stratégie environnementale axée sur quelques convictions fortes.

Toutefois, par exception, la perte de la qualité de salarié ou de mandataire social n'entraînera pas la déchéance des actions si cette perte est la conséquence de certains événements indépendants de la volonté des bénéficiaires.

#### – Objectifs de performance :

Le nombre d'actions définitivement acquises dépendra du classement de la Société au sein d'un panel de six sociétés foncières cotées (y compris la Société) dites les « Sociétés de Référence ». Ce classement sera établi en fonction de l'évolution sur la Période d'Acquisition, pour la Société et chacune de ces sociétés, de leur actif net réévalué sur une base consolidée par action.

#### – Période de conservation

Conformément au Code de commerce, les bénéficiaires ne pourront transférer par quelque moyen que ce soit leurs actions avant l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de leur acquisition définitive.

Toutefois pour les mandataires sociaux et certains cadres supérieurs, 40 % des actions acquises au fil du temps au titre des plans d'actions gratuites mis en place par la Société (taux réduit à 20 % à partir du moment où les actions ainsi conservées dépasseraient un certain pourcentage de leur rémunération annuelle) devront être conservées jusqu'à la cessation des fonctions exercées au sein de la Société ou, selon le cas, au sein d'une société du Groupe.

La politique de SFL en matière de développement durable se décline sur trois axes :

- Proposer à ses clients/locataires une offre incomparable en matière d'empreinte carbone.
- Continuer à améliorer progressivement la performance environnementale des actifs au fil du temps, en s'appuyant sur l'excellence du parc actuel et sur un suivi de son bilan carbone.
- Doter ses opérations de développement et de grosse rénovation d'un niveau d'exigence très élevé en termes de certification environnementale.

### Transformer la contrainte énergétique en opportunité

Dès l'origine, SFL a sélectionné l'implantation de ses actifs au plus près des lignes de transport en commun. Cette intuition historique se traduit par une empreinte carbone particulièrement faible. L'offre de SFL, est, pour ses clients, la garantie d'une empreinte carbone globale par poste de travail qui est l'une des plus performantes au monde.

### Corps de règles et organisation

#### Corps de règles

- Pour les actifs existants, appliquer une politique en matière de développement durable au niveau des indicateurs clés et des cibles quantifiables, mettre en place des programmes d'efficacité énergétique et sensibiliser ses clients aux éco-gestes.
- Concernant le développement des nouveaux actifs, instaurer de nouvelles règles de conception et les faire certifier selon les méthodes d'évaluation internationales HQE®, BREEAM et LEED.
- En matière de sensibilisation des collaborateurs, continuer de faire évoluer les consciences et former le personnel technique sur ces sujets, dans le cadre des opérations de rénovation ou de développement.
- Sur le plan du partenariat clients, associer progressivement ces derniers aux démarches de progrès de SFL et instaurer des bases de travail communes (baux verts, annexes environnementales, intégration dans leur stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre).
- Contribuer à atténuer les impacts du changement climatique et conforter la résilience du parc d'actifs :
  - SFL s'appuie sur l'expertise du cabinet Carbone 4 pour asseoir la pertinence et l'excellence de la performance carbone de son offre produit. Dès 2012, elle entreprend de dresser le bilan des émissions de gaz à effet de serre sur l'intégralité de son patrimoine. L'objectif : partager avec l'ensemble des parties prenantes l'excellence de cette stratégie, qui place le parc immobilier de SFL au meilleur niveau européen de performance, en matière d'usage des immeubles par ses clients occupants.
  - SFL intègre dans la conception de ses restructurations les plus lourdes des objectifs correspondant à ceux exigés pour un bâtiment à très basse consommation d'énergie.
- Introduire des critères de risque du changement climatique dans les activités d'investissement (processus d'acquisition).
- Établir et pérenniser l'exceptionnelle performance du parc de bureaux de SFL en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de consommation énergétique.
- Étendre la surveillance des émissions de GES propres aux activités de SFL liées aux déplacements des employés et définir des objectifs pour 2013.

### Organisation interne

SFL s'est dotée d'une organisation qui lui permet de développer sa stratégie liée au développement durable et de l'intégrer à tous les niveaux décisionnels et opérationnels de l'entreprise.

La **direction Technique/Risques & Environnement** analyse et propose la stratégie sur l'ensemble des sujets puis la soumet à la validation du **comité plénier Développement durable**.

La DT/R&E s'assure que les procédures et actions issues de cette stratégie validée sont en place auprès des équipes opérationnelles et qu'elles sont suivies d'effet (direction Exploitation technique, direction des Projets, Property).

La DT/R&E réunit la DT Projets et la DT Exploitation chaque semaine dans le cadre d'une réunion **technique Développement durable** pour faire le point sur le bon suivi des procédures en place et expliciter les nouvelles procédures issues de nouveaux sujets réglementaires ou stratégiques.

Le **comité plénier DD** se réunit tous les mois pour valider les propositions de la DT/R&E, définir les objectifs et prendre acte de l'avancement des sujets en cours.

La DT/R&E anime mensuellement un **groupe de travail interne** dédié à la mise en place d'une politique idoine au niveau de l'activité quotidienne de SFL, notamment sur les éco-gestes. Ce groupe de travail rapporte au **comité plénier DD** pour faire valider les propositions élaborées.

Une fois par an, la DT/R&E anime une réunion plénière afin d'informer l'ensemble des services opérationnels et transverses. Parmi les sujets abordés, des rappels ou des mises à niveau de procédures existantes, ou encore un éclairage sur les nouveaux textes.

À l'extérieur, SFL inscrit sa démarche de développement durable à travers son adhésion à la Fédération des sociétés immobilières (FSIF), où elle participe au comité opérationnel du Grenelle de l'environnement.

#### Méthodes clés mises en place par SFL

SFL a mis en place, immeuble par immeuble, un programme d'analyse basé sur une méthodologie détaillée et structurée, visant à améliorer les performances environnementales de chacun. De plus, un document descriptif de l'actif étudié permet d'obtenir une parfaite compréhension de l'utilisation des ressources dans chaque immeuble.

Cette méthodologie est performante à trois titres :

- elle a mis en évidence les pistes d'amélioration permettant à SFL de s'engager sur ses objectifs de réduction des consommations d'énergie et d'eau ;
- elle a permis de créer un référentiel interne afin d'identifier et d'appliquer les meilleures pratiques de réduction des consommations ;
- elle est immédiatement applicable aux immeubles entrant dans le patrimoine géré par SFL.

Au sein de son patrimoine, SFL a sélectionné les 8 immeubles les plus importants de son patrimoine, représentant, à eux seuls, 218 960 m<sup>2</sup>, soit 84 % de la surface utile totale du patrimoine.

Dans un premier temps, l'accent est mis sur les parties communes gérées par les équipes SFL. La seconde étape consistera à intégrer les parties privatives gérées par les clients occupants dans la stratégie environnementale de l'entreprise. SFL a défini son objectif de réduction des consommations d'énergie et d'eau immeuble par immeuble, sur la base d'une analyse des 3 exercices 2009 à 2011. Grâce à l'outil de suivi mensuel de ces consommations, l'entreprise peut par ailleurs ajuster son programme d'efficacité énergétique et de consommation d'eau.

En 2011, SFL a arbitré les items sur lesquels elle allait appliquer sa politique de développement durable. Sa réflexion s'est appuyée essentiellement sur les critères recommandés par l'European public real estate association (EPRA).

#### Objectifs 2012-2013

- appliquer la stratégie de développement durable à la totalité du patrimoine SFL,
- baisser de 15 % les consommations énergétiques,
- diminuer de 10 % les consommations d'eau,
- mettre en place dès 2012 un tri sélectif des déchets générés par l'utilisation des immeubles et augmenter de 10 % la part du recyclage en 2013,
- réduire ainsi l'empreinte carbone du patrimoine de SFL, qui affiche déjà des résultats exceptionnels en raison de la forte proximité des immeubles avec le réseau de transports en commun.

#### Ambitions

##### Sur les immeubles en exploitation

SFL relève le défi de faire certifier à l'échéance 2013 le volet « exploitation » de la totalité des immeubles qu'elle gère. L'actif 103 Grenelle s'inscrit dans cette stratégie et sa certification HQE® Exploitation a été renouvelée en 2011 à l'issue de l'audit de Certivéa.

SFL s'intéresse également aux autres certifications que sont *BREEAM In Use* et *LEED EBOM*. Elle se laisse la possibilité de faire certifier son patrimoine existant suivant ces référentiels.

### Sur les immeubles en restructuration

Les objectifs environnementaux de SFL sont définis dans un programme ajusté en permanence afin d'y inclure les dernières technologies et réglementations applicables. Cette méthode permet de faire certifier les restructurations à des niveaux élevés : HQE® Passeport Bâtiment durable niveau mini « excellent », BREEAM niveau mini « Very Good », LEED niveau « Gold »...

Détenteur de la première validation HQE® pour un immeuble « pierre de taille », SFL s'affirme résolument en précurseur et poursuit sa démarche dans ce domaine. Le projet de restructuration lourde « In/Out » est le plus bel exemple en 2011 de l'engagement de SFL dans le développement durable.

En ligne de mire, la triple certification HQE® Passeport bâtiment durable, BREEAM niveau « Very Good » et LEED niveau « Gold », avec une recherche du niveau « Platinum ». D'ores et déjà, « In/Out » a obtenu la certification HQE® et le passeport bâtiments durables de Certivéa à un niveau « exceptionnel », pour la phase « Programme et conception ». Il bénéficie également du label HPE niveau Effinergie Rénovation 2009.

« In/Out » a également fait l'objet d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre démontrant la pertinence des choix organisationnels et la performance d'une rénovation sur un actif existant. Cet actif fait aujourd'hui partie du cercle très restreint des immeubles ayant obtenu ce classement en 2011, puisque seuls 15 autres en ont bénéficié, soit 7 % des projets audités en France sur cette période.

Autre opération emblématique parisienne de SFL ayant vu sa certification HQE® confirmée pour la phase « Programme et conception » en 2011 : l'Hôtel Palace Mandarin rue Saint-Honoré à Paris 8<sup>e</sup>. Ce projet a été site pilote du référentiel Certivéa pour le label HQE® hôtellerie.

D'autres opérations majeures en cours d'étude, comme l'opération Cardinal à Paris, s'inscrivent dans la même démarche de certifications multiples.

#### Sur les immeubles en acquisition

Durant la phase de réflexion et de travaux préalables à une acquisition, un outil d'analyse rapide est utilisé pour identifier les risques et les coûts relatifs à la performance environnementale.

### Le choix de la biodiversité

Dans la mesure du possible, SFL met en œuvre, malgré le tissu urbain dense parisien, une politique de végétalisation. À travers cette stratégie de restructuration ou d'acquisition en cœur de ville, l'entreprise participe à la conservation de la biodiversité. À l'image de la galerie des Champs-Élysées et ses plus de 1 000 m<sup>2</sup> de terrasse en plein 8<sup>e</sup> arrondissement, entièrement plantés de différentes essences d'arbustes et de plantes.

En 2012, ce sera au tour de l'immeuble du 92 Champs-Élysées (en cours de restructuration) et son mur végétal de près de 200 m<sup>2</sup> composé de plantes variées. Dépourvu d'espace libre, cet immeuble contribuera prochainement à la biodiversité dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

En 2013, « In/Out » enrichira ses quelque 8 000 m<sup>2</sup> d'espaces libres de près de 120 arbres d'essences diverses, sélectionnées pour leurs caractéristiques non allergisantes. Tous ces projets apportent un impact écologique positif au niveau du tissu urbain.

Enfin SFL veut développer une politique de réutilisation des matériaux existants et des structures en place. SFL privilégie dans ses choix les matériaux à faible impact environnemental et/ou recyclés (particulièrement les labels FSC® et PEFC®) et les matériaux à faible émission de Composés organiques volatils (COV). Elle veille à maîtriser la production des déchets durant la construction.

#### 6.2.2. La maîtrise des risques sanitaires et la sécurité

En contrepoint de sa politique environnementale, SFL s'attache à animer une politique sociétale dominée par les questions de santé et de sécurité au sein de ses immeubles.

### Nos principaux outils

#### La charte des risques sanitaires et sécuritaires

SFL s'est dotée d'une organisation régie par une charte et un guide de procédures. Ces deux outils évoluent en permanence au rythme de la législation sur les risques sanitaires et sécuritaires.

La DT/R&E informe en continu les directions opérationnelles (Projets et Exploitation) sur ces évolutions et s'assure que les procédures qui en découlent sont appliquées, sur les immeubles en exploitation comme dans les restructurations. Pour chaque immeuble et opération de restructuration, les directions opérationnelles communiquent à la DT/R&E, tous les éléments nécessaires au suivi administratif des sujets réglementaires.

La DT/R&E assure le suivi des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires pour l'ensemble du patrimoine.

#### Le carnet sécurité environnement/développement durable

En 2011, la DT/R&E a lancé un projet d'outil informatisé permettant d'améliorer le suivi et la gestion des sujets liés aux risques sanitaires et sécuritaires. Le carnet sécurité environnement/développement durable sera déployé à compter du premier semestre 2012, en collaboration avec le Bureau Véritas, sur l'ensemble du patrimoine de SFL.

#### Notre engagement sur l'accessibilité

##### Un patrimoine toujours plus accessible aux PMR

Soucieuse d'améliorer l'accessibilité de ses immeubles aux personnes à mobilité réduite, SFL a intégré cet objectif dans l'ensemble de ses projets de restructurations.

#### La mobilité en chiffres

- 53 % des immeubles en exploitation sont accessibles aux PMR.
- 100 % des immeubles en étude de restructuration ou en cours de travaux le seront sous 2 ans.
- À terme, près de 75 % du patrimoine sera rendu accessible aux PMR, temporaire ou permanente.

#### Notre action envers les autres formes de handicap

Outre les questions d'accessibilité aux PMR, SFL s'intéresse également aux déficiences visuelles et auditives. Elle a ainsi décidé d'équiper ses immeubles d'équipements permettant aux personnes handicapées d'évoluer et de se repérer en toute sécurité : sirènes flash, cabines d'ascenseur à informations visuelle et auditive, boutons d'appel en braille, zones contrastées à l'abord des escaliers...

## 7. Annexes

### Annexe 7.1 - Rapport spécial à l'Assemblée générale ordinaire du 19 avril 2012 sur les options de souscription et d'achat d'actions (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous communiquons, aux termes du présent rapport, les informations relatives aux opérations d'options de souscription et/ou achat d'actions réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

1) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2011 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été consenties à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;

2) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2011, ont été consenties à chacun des dirigeants de la Société, par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant ;

3) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2011 par les dirigeants de la Société du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant ;

4) nombre, dates d'échéance et prix des options qui, en 2011, ont été consenties à chacun des 10 salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;

5) nombre et prix des actions souscrites ou achetées en 2011 par chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé, du fait de la levée d'une ou plusieurs des options détenues sur les sociétés visées aux 1) et 2) ci-dessus : néant.

Le Conseil d'administration

### Annexe 7.2 - Rapport spécial du Conseil concernant l'attribution d'actions gratuites (article L. 225-197-4 du Code de commerce)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance, en application des dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, les informations relatives aux attributions d'actions gratuites effectuées au profit des salariés et dirigeants ne détenant pas plus de 10 % du capital social de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

1) nombre et valeur des actions qui, en 2011 et à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, ont été attribuées gratuitement à chacun des dirigeants, tant par la Société que par celles qui lui sont liées : néant ;

2) nombre et valeur des actions qui, en 2011, ont été attribuées gratuitement à chacun des dirigeants de la Société par les sociétés que celle-ci contrôle, à raison des mandats et fonctions que ces derniers y exercent : néant ;

3) nombre et valeur des actions attribuées gratuitement en 2011, tant par la Société que par celles qui lui sont liées, à chacun des dix salariés de la Société qui ne sont pas mandataires sociaux et dont le nombre d'actions ainsi attribuées est le plus élevé : néant.

Le Conseil d'administration

**Annexe 7.3 - Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (comptes sociaux) (en euros)  
(article R. 225-102 du Code de commerce)**

Nature des indications	2007	2008	2009	2010	2011
<b>I. Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	93 004 602	93 004 602	93 011 352	93 057 948	93 057 948
Nombre d'actions ordinaires existantes	46 502 301	46 502 301	46 505 676	46 528 974	46 528 974
Nominal	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- par exercice des bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
<b>II. Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	123 879 444	128 851 442	130 513 358	130 779 707	99 194 508
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	121 840 846	70 266 806	120 028 141	90 116 934	70 519 256
Impôts sur les bénéfices	263 017	9 249 487	386 328	- 386 328	3 752 786
Résultat après impôts, amortissements et provisions	100 843 567	- 3 141 109	31 566 023	97 098 358	42 547 038
Résultat distribué	148 807 363	88 354 372	97 661 920	97 710 845	65 140 564
Montant de la distribution exceptionnelle	-	-	-	-	32 570 282
<b>III. Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, avant amortissements et provisions	2,61	1,31	2,57	1,95	1,43
Résultat après impôts, amortissements et provisions	2,17	- 0,07	0,68	2,09	0,91
Dividende net attribué à chaque action	3,20	1,90	2,10	2,10	1,40
Distribution exceptionnelle	-	-	-	-	0,70
<b>IV. Personnel</b>					
Effectif salarié à la fin de l'exercice	76	73	70	70	71
- Dont employés d'immeubles	4	3	3	3	2
Masse salariale de l'exercice	7 669 244	6 443 873	6 511 026	6 778 433	7 024 460
Sommes versées au titre des charges sociales de l'exercice	3 149 109	3 304 790	3 098 388	3 202 378	3 331 603

**Annexe 7.4 - Tableau récapitulatif des délégations**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous communiquons le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assem-

blée générale des actionnaires au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce. Ce tableau fait apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Date de l'AG	Nature de la délégation	Utilisation en 2011	Durée de la délégation
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par placement privé visé au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	NON	26 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, de fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale.	NON	26 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.	NON	26 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise.	NON	26 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de SFL.	NON	38 mois
9 mai 2011	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société aux salariés et mandataires sociaux éligibles de SFL <sup>(1)</sup> .	NON	38 mois
9 mai 2011	Délégation de compétence donnée au Conseil d'administration d'émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires.	NON	18 mois

(1) Cette délégation a été mise en œuvre par le Conseil d'administration du 16 février 2012 qui a émis des actions gratuites au titre de deux plans d'attribution, étant précisé que cette délégation est toujours en cours dans la mesure où le plafond fixé par l'Assemblée générale n'a pas été dépassé.

**Annexe 7.5 - Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous rendons compte, dans le présent rapport, de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société ; le rapport indique, en outre, les limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur général. Ce rapport a été approuvé par les Comité d'audit et Conseil d'administration du 5 mars 2012.

Il est précisé que la Société se réfère au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Le code AFEP-MEDEF est disponible sur le site du MEDEF (www.medef.fr - rubrique Gouvernement d'entreprise).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public sont détaillés en pages 40 à 44 du rapport de gestion. Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en pages 23 à 30.

Membres du Conseil d'administration du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011	Date de fin de mandat : assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre
Juan José BRUGERA CLAVERO Président du Conseil d'administration	2012
Jean ARVIS Administrateur	2011
Jacques CALVET Administrateur	2011
Aref LAHHAM Administrateur	2012
Jean-Jacques DUCHAMP Administrateur	2012
Anne-Marie de CHALAMBERT Administrateur	2013
Carmina GAÑET CIRERA Administrateur	2013
Luis MALUQUER TREPAT Administrateur	2013
Pere VIÑOLAS SERRA Administrateur	2012
Anthony WYAND Administrateur	2012
Carlos LOSADA MARRODAN Administrateur	2011
Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA Administrateur	2012
Bertrand LETAMENDIA Administrateur	2013
REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représenté par Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS	2012

**1. Gouvernement d'entreprise**

**1.1. Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration**

**1.1.1 Organisation du Conseil d'administration**

**La composition du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'administration de SFL est composé, au 31 décembre 2011, de 14 membres, dont neuf sont élus à la demande de l'actionnaire majoritaire Colonial, dont deux (Monsieur Jean-Jacques Duchamp (Prédica) et REIG CAPITAL GROUP Luxembourg représenté par Monsieur Alejandro HERNANDEZ-PUERTOLAS) sont élus à la demande d'actionnaires minoritaires significatifs, et dont trois (Messieurs Anthony Wyand, Jean Arvis et Jacques Calvet) sont des Administrateurs indépendants.

La durée du mandat des Administrateurs est fixée à trois ans, à l'exception des Administrateurs ayant 70 ans révolus le jour de leur nomination ou de leur renouvellement, la durée du mandat étant alors d'un an.

Le nombre des Administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne pourra être supérieur au tiers des Administrateurs en fonction.

**Informations générales sur les Administrateurs au 31 décembre 2011**

**Juan José Brugera Clavero** (65 ans) ; de nationalité espagnole a débuté sa carrière comme professeur à l'École Industrielle de Terrassa et l'École des Télécommunications de La Salle (1967-68). Il a ensuite travaillé comme ingénieur pour le laboratoire industriel Inter-Grundig (1968-70) puis a rejoint le groupe Banco Atlantico pour travailler dans les domaines commerciaux et logistiques (1971-75). En 1972, il a collaboré avec l'École Supérieure d'Administration et de Direction des Entreprises (ESADE) en qualité de professeur d'économie (1972-75) puis professeur de management des institutions bancaires (1975-88). Il a ensuite été nommé membre et Vice-président du Comité honoraire de la Fondation de l'ESADE (1989-99) ; puis enfin Président de cette Fondation (1999-2005). Il a occupé plusieurs postes au sein de la Banque de Sabadell entre 1975 et 1987. Il a ensuite rejoint Sindibank en tant que Directeur général (1987-94) puis exercé les fonctions de Directeur général de Colonial (1994-2006), Administrateur de SFL (2004-2006) et Directeur général du groupe Mutua Madrilená (2006-07). Il occupe la fonction de Président de Panrico depuis 2007 et Président de Colonial depuis 2008.

**Jean Arvis** (76 ans) ; de nationalité française est un Administrateur indépendant de SFL. Il a une expérience de plus de quarante ans dans le domaine de l'assurance. Il a débuté sa carrière au sein du groupe Soleil Aigle Assurance, d'abord en tant qu'inspecteur, puis comme Secrétaire général (1963-68). Il a ensuite rejoint le groupe GAN en tant que Secrétaire général puis Directeur général (1968-86). En 1986, il a rejoint le groupe Victoire en tant que Directeur général puis Président-directeur général (1989-92). Il a ensuite rejoint la Compagnie de Suez en tant que conseiller du Président (1992-95), puis AIG en tant que conseiller spécial (1993-97) puis le groupe Monceau dont il a été Président du Conseil d'administration (1993-2000). Il a ensuite rejoint la Fédération Française des sociétés d'Assurance en tant que Vice-président puis Président (1991-98). Il a également été Administrateur de plusieurs sociétés françaises et étrangères.

**Jacques Calvet** (80 ans) ; de nationalité française est un Administrateur indépendant de SFL. Il a commencé sa carrière en tant qu'auditeur à la Cour des Comptes (1957-59), avant de rejoindre le Cabinet Ministériel de Valéry Giscard d'Estaing, à l'époque Secrétaire des Finances, d'abord comme chargé de mission (1959-62), puis conseiller technique et enfin Directeur adjoint (1962-1966). À la même période, il a travaillé à l'Administration Centrale du ministère des Finances, d'abord comme Vice-directeur (1964) puis comme Chef de service (1967). En 1969 il a rejoint le Cabinet de Valéry Giscard d'Estaing, alors ministre de l'Économie et des Finances, d'abord comme Directeur adjoint (1969) puis comme Directeur de cabinet (1970-74) et, enfin, comme Directeur aux finances (1973). Il a ensuite rejoint la BNP en tant que Directeur général adjoint (1974-76), puis Directeur général (1976-79) et enfin

Président (1979-82). Il est Président honoraire de BNP Paribas depuis 1997. Il a également occupé plusieurs fonctions de direction au sein du groupe Peugeot, notamment en qualité de Président de Peugeot SA (1982-84), Président du directoire de Peugeot SA (1984-97), Président de Automobiles Peugeot (1990-97) et Président de Automobiles Citroën (1983-97).

**Jean-Jacques Duchamp** (57 ans) ; de nationalité française a commencé sa carrière en 1979 comme ingénieur sur des projets d'infrastructures hydrauliques. Il a ensuite rejoint la Banque mondiale dans laquelle il était impliqué dans le financement international de projets. En 1985 il a rejoint le Crédit Agricole en tant qu'Inspecteur général puis membre de la Direction financière (1991). En 2001 il a été nommé Directeur financier de Predica. Il est membre du Comité exécutif de Predica depuis 2004.

**Carlos Fernandez-Lerga Garralda** (62 ans) ; de nationalité espagnole est un avocat spécialisé en droit civil et commercial. Il a débuté sa carrière comme conseiller du ministre et du Secrétaire d'État espagnols en charge des relations avec l'Union européenne (1978-83), puis il a rejoint GRUPO BANCO HISPANO AMERICANO à travers sa filiale Asesoramiento Comunitario SA en tant que Directeur général. Il est Administrateur de Colonial et de plusieurs autres sociétés. Il a été Professeur à l'université de Madrid et est l'auteur de divers ouvrages sur le droit de la concurrence et de la propriété intellectuelle.

**Carmina Gañet Cirera** (43 ans) ; de nationalité espagnole est économiste de formation. Elle a débuté sa carrière à la Caixa de Catalunya, puis a intégré Arthur Andersen en tant qu'auditeur (1991-1995). Elle rejoint ensuite la holding industrielle de la Caixa (actuelle Criteria) en tant que Directrice du contrôle de gestion du département financier, assurances et immobilier, position grâce à laquelle elle participe à l'introduction en Bourse de la société Inmobiliaria Colonial. Elle est ensuite entrée chez Inmobiliaria Colonial en 2000 en tant que Directrice financière, puis a été nommée Directeur général corporate de cette société en janvier 2009. Elle a été membre du collectif du Cercle de l'économie (Junta del Circulo de Economía) et professeur à l'université Ramon LLull.

**Pere Viñolas Serra** (49 ans) ; de nationalité espagnole est diplômé et titulaire d'un MBA de l'ESADE – Université de Barcelone. Il a été Directeur général adjoint à la Bourse de Barcelone (1990-1996), Directeur général de la Société Foncière cotée FILO (1997-2001) et Associé et Directeur délégué du groupe financier Riva y Garcia (2001-2008). Il est actuellement, depuis 2008, Administrateur délégué de la Société Inmobiliaria COLONIAL. Il a été (1994-2000) Président de l'Institut d'Analystes Financiers de Catalogne, à Barcelone et Président de l'URBAN LAND Institute en Espagne. Il est membre de plusieurs Conseils d'administration. Il est professeur titulaire du Département Finances à l'ESADE.

**Anthony Wyand** (68 ans) ; de nationalité britannique est Président d'honneur et Administrateur indépendant de SFL. Il a occupé les fonctions d'Administrateur exécutif de Commercial Union Plc (1987-98), Directeur général adjoint de CGU Plc (1998-2001) et Directeur exécutif groupe chez Aviva Plc (2001-03). Il est actuellement Administrateur de la Société Générale (France) et d'UNICREDITO.

**REIG Capital Group Luxembourg** est représentée par Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS (40 ans) ; de nationalité espagnole, titulaire d'un MBA en gestion financière de l'université de Jacksonville en Floride. Il a occupé les fonctions de Directeur du marketing (1995-1998), Directeur général adjoint et Directeur général (1999-2002) de Viajes Iberia au sein d'Iberostar Group, de Directeur général de MedGroup Hospitality au sein de MEDGROUP INVESTMENTS (2003-2007), et enfin de Directeur général de Reig Capital Hotels & Real Estate Division au sein de REIG CAPITAL (2007-2010). Il est actuellement Président-directeur général de Reig Capital Management, holding gérant les affaires, participations et investissements de la famille Reig Moles.

**Aref LAHHAM** (47 ans) ; de nationalité américaine est ingénieur civil de formation, diplômé de Cornell University (M.Eng.) et de Purdue University (B.Sc.). Il a commencé sa carrière chez Leslie E. Robertson Associates à New York (1986-1989) en tant qu'ingénieur de structure où il a travaillé sur plusieurs tours telles que la Banque de Chine à Hong Kong, Puerta Europa à Madrid, parmi d'autres. En 1990, il entre à l'INSEAD à Fontainebleau pour obtenir son MBA et à sa sortie il travaille comme Directeur de projets de centres commerciaux au sein de la Segece – Compagnie Bancaire. En 1992, il rejoint LaSalle Partners, société de conseils et d'investissements dans l'immobilier, pour démarrer le bureau de Londres. En 1994, il ouvre le bureau de Paris qu'il dirige jusqu'en 1999. Pendant cette période, il a participé au rachat des créances bancaires en France et a également géré un fonds appelé « Francilienne », qui a acquis plusieurs immeubles de bureaux en France. Il a aussi été Directeur général de Lafayette Partenaires, filiale de la Société Générale. En 1999, il a fondé Orion Capital Managers, avec deux de ses associés, qu'il dirige jusqu'à ce jour. Orion Capital Managers a sponsorisé plusieurs fonds immobiliers européens.

**Anne-Marie de CHALAMBERT** (68 ans) ; de nationalité française a été Directeur commercial de VALOIS (1970-1980), Président-directeur général et fondateur de VLGI (filiale de la banque Lazard) (1980-1996), Président-directeur général de Generali Immobilier (1996-2004) où elle a transformé le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, situé majoritairement à Paris et en région parisienne, Président de Generali

Real Estate Europe (2004-2008) où elle a fédéré les différentes équipes immobilières européennes de Generali et investi dans des opérations communes, Président de Generali Immobiliare (2009-2010). Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour Generali Immobilier et pour l'Institut Pasteur. Elle est également Administrateur de Nexity.

**Bertrand LETAMENDIA** (65 ans) ; de nationalité française est diplômé de l'ESSEC. Il est membre du Conseil de surveillance de Klépierre depuis 1998. Il a réalisé l'ensemble de sa carrière professionnelle dans des sociétés immobilières. Il a successivement assuré les fonctions de responsable du développement de STIM (groupe Bouygues), Directeur de Kaufman & Broad, Directeur immobilier du groupe AGF de 1997 à 2008. En 2009, il a fondé AITA Conseils SAS (société de conseil économique, commercial et immobilier).

**Luis MALUQUER TREPAT** (56 ans) ; de nationalité espagnole est diplômé en droit (université de Barcelone) et en Institutions Internationales (université de Genève). Il est Avocat et Directeur associé de MALUQUER ADVOCATS SCP depuis 1995. Il a été responsable du cabinet juridique externe de BNP PARIBAS (1980-1992), Responsable du cabinet juridique externe à Barcelone de la Caisse Nationale du Crédit Agricole (1992-1998). Il est Administrateur représentant l'Espagne dans l'Association européenne pour le droit bancaire et financier depuis 2000. Il est également enseignant de fiscalité à la Chambre de Commerce de Barcelone.

**Carlos LOSADA MARRODAN** (54 ans) ; de nationalité espagnole est titulaire d'un doctorat en Sciences de la Gestion de l'ESADE-Universitat Ramon Llull, diplômé en droit de l'université de Barcelone (1979), et d'un MBA en gestion des affaires de l'ESADE (1980). Il a également obtenu un diplôme de l'université Harvard en 1994. Il a commencé sa carrière professionnelle en contribuant à la fondation de Kernel SA, où il a été Directeur général jusqu'en 1981. Il a ensuite rejoint le Gouvernement régional catalan où il a occupé plusieurs postes différents, dont le plus récent a été Secrétaire général de l'administration publique et de la fonction publique. Il a été expert auprès des Nations unies, au Programme de gestion pour le développement (PNUD-MDP) et à la Banque interaméricaine de développement (BID), où il s'est spécialisé dans la gestion et la modernisation du secteur public. Il est Professeur agrégé au Département de l'ESADE Business Policy depuis 1988, spécialisé dans les fonctions de gestion, stratégie d'entreprise et la gestion publique. Depuis septembre 2000, il est Directeur général de l'ESADE.

## Administrateurs indépendants

La nomination d'Administrateurs indépendants s'inscrit dans le cadre du mouvement de normalisation de la conduite des sociétés cotées.

Le Code Afep-Medef précise la notion : un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi, par Administrateur indépendant, il faut entendre, non pas seulement Administrateur non exécutif, c'est-à-dire n'exerçant pas de fonctions de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code Afep-Medef définit des critères permettant de qualifier un Administrateur d'indépendant et de prévenir les risques de conflit d'intérêts entre l'Administrateur et la direction, la société ou son groupe, notamment :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou Administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Le Conseil SFL n'a pas retenu le critère de l'ancienneté du mandat d'Administrateur (plus de douze ans) pour écarter la qualification d'Administrateur indépendant.

Les trois Administrateurs indépendants sont :

- Tony WYAND,
- Jacques CALVET,
- Jean ARVIS.

### Cumul des mandats

\* Mandats n'entrant pas dans le calcul du cumul des mandats (art. L. 225-21 et L. 225-77 du Code de commerce)

### Monsieur Juan José BRUGERA CLAVERO

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2004

Prochain renouvellement : 2013

Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelone (Espagne)

### Mandats exercés durant l'exercice 2011 :

#### En France - groupe SFL :

- Président du Conseil d'administration
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

#### À l'étranger (Espagne)\* :

- Administrateur et Président
  - INMOBILIARIA COLONIAL (SA)

### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- Directeur général
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
  - MUTUA MADRILENA (Espagne)
- Président
  - PANRICO (Espagne)
  - ESADE (Espagne)
- Administrateur
  - CREAPOLIS S.L. (Espagne)
  - Conseil Régional MAPFRE (Espagne)
- Administrateur Délégué
  - COLONIAL (Espagne)

### Monsieur Jean ARVIS

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1987

Prochain renouvellement : 2012

Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

### Mandats exercés durant l'exercice 2011 :

#### En France - groupe SFL :

- Administrateur
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

#### En France - Hors groupe SFL :

- Président (non exécutif)\*
  - GFC (Groupement Français de Caution)
- Censeur\*
  - Compagnie Financière Saint-Honoré (CFSH Rothschild)
- Gérant\*
  - SCI DE L'ARVERNE
  - SCI SAINT-GERMAIN 176
  - GROUPEMENT FORESTIER DE L'ARVERNE

**À l'étranger\*** :

- **Président**
  - ALMA CAPITAL EUROPE (Luxembourg)
  - ATLAS FINANCES CONSEIL (Maroc)
  - MASSINISSA (Maroc)
- **Administrateur**
  - SCOR US
  - SCOR CANADA
  - WAFA (Maroc)
  - FRIENDS PROVIDENT, Monitoring Board (UK)
  - AZBENAR (Maroc)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - ADYAL
  - IMI
  - AXA SUN LIFE, Monitoring Board (UK)
  - FAPR (Irlande)
- **Censeur**
  - GIMAR

**Monsieur Jacques CALVET**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1999  
 Prochain renouvellement : 2012  
 Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris (France)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL**

- **Administrateur**
  - LASER COFINOGA (SA)\*
  - LASER (SA)\*
  - COTTIN FRERES (SA) (société cotée)
  - LE MEILLEUR HOLDING (SAS)\*
- **Vice-président et Membre du Conseil de surveillance**
  - SOCIETE ANONYME DES GALERIES LAFAYETTE (SA)
- **Président du Comité de surveillance\***
  - BAZAR DE L'HÔTEL DE VILLE - BHV (SAS)
- **Censeur\***
  - EPI - Société Européenne de Participations Industrielles (SAS)
  - AGENCE H (ex. SCHERLAFARGE),
- **Président d'honneur\***
  - BNP PARIBAS (société cotée)
- **Conseiller consultatif\***
  - BANQUE DE FRANCE
- **Conseiller Référendaire Honoraire\***
  - COUR DES COMPTES

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - ALDETA (SA)
  - ICADE (SA)
  - NOVARTE (SAS)
- **Censeur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)
  - COTTIN FRERES (SA)

**Madame Anne-Marie DE CHALAMBERT**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010  
 Prochain renouvellement : 2014  
 Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - NEXITY (SA) (société cotée)
- **Président\***
  - AMCH (SASU)
- **Gérant\***
  - SOCIÉTÉ CIVILE DU GOLF DU MORFONTAINE
- **Membre du Comité de placement\***
  - INSTITUT PASTEUR

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Président du Conseil d'administration**
  - GENERALI IMMOBILIARE (SA) (Italie)
  - GENERALI REAL ESTATE EUROPE (SA)
- **Président du Conseil de surveillance**
  - GENERALI IMMOBILIER GESTION (SA)
  - GENERALI IMMOBILIER CONSEIL (SA)
- **Représentant permanent de GENERALI VIE et membre du Conseil de surveillance**
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA)
- **Représentant permanent de GENERALI VIE et membre du Conseil de surveillance**
  - FONCIÈRE DES LOGEMENTS (SA)
- **Représentant permanent de GENERALI IARD et administrateur**
  - SILIC (SA)
- **Administrateur puis Vice-présidente**• FSIF - Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

**Monsieur Jean-Jacques DUCHAMP**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2004  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse professionnelle : 16 Boulevard de Vaugirard, 75015 Paris (France)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (SA)\*
  - CPR - Asset Management (SA)\*
  - PACIFICA (SA)\*
  - SPIRICA (SA)\*
- **Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, Administrateur**
  - DOLCEA VIE (SA),
- **Représentant permanent de Predica, Administrateur**
  - SANEF (SA)
  - GECINA (SA) (société cotée)
- **Directeur général adjoint \***
  - CREDIT AGRICOLE ASSURANCES (SA)
- **Membre du Conseil de surveillance**
  - KORIAN (SA) (société cotée)

**À l'étranger\* :**

- **Administrateur**
  - BES VIDA (SA), (Portugal)
  - CA VITA (SA), (Italie)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - PREVISEO OBSÈQUES
  - UNIMO (SAS)
  - FONCIÈRE DES RÉGIONS

**Monsieur Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse : Monte Esquinza, 14-7<sup>D</sup>, 28010 Madrid (Espagne)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

– **À l'étranger (Espagne)\* :**

- **Administrateur**
  - INMOBILIARIA COLONIAL (SA)
  - GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA (SA)
  - EUR - CONSULTORES SL

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - ABANTIA EMPRESARIAL SL(Espagne)

**Madame Carmina GAÑET CIRERA**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2009  
 Prochain renouvellement : 2014  
 Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532, 08006 Barcelona (Espagne)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - TORRE MARENOSTRUM (Espagne)

**Monsieur Aref LAHHAM**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse professionnelle : 2 Cavendish Square, W1G OPD London (UK)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Président\***
  - CIB MANAGEMENT (SAS) (ex Ori Sheratan SAS)
- **Gérant \***
  - ORION CAPITAL MANAGERS France (SARL)
- **Représentant de CIB MANAGEMENT SAS, associé commandité et gérant de CIB - COMPAGNIE IMMOBILIÈRE BELTEGEUSE (SCA)\* (société cotée)**



**À l'étranger\*** :

– **Directeur**

- Infracity AB (Suède)
- OCM Holdings, L.L.C. (États-Unis)
- Orderbide II Limited (UK)
- Orion Capital Managers (Italy) Srl
- Orion Capital Managers (Spain) SL
- Orion Capital Managers (UK) Limited
- Orion European Manager, L.L.C. (USA)
- Orion European Partner B.V. (Pays-Bas)
- Orion Holding Belgium Sparl (Belgique)
- Orion Holding Spain BV (Pays-Bas)
- Orion Income Spain BV (Pays-Bas)
- RE Constellation I BV (Pays-Bas)
- RE Constellation II Sarl (Luxembourg)
- RE Galaxy II Sarl (Luxembourg)
- RE Constellation II Sarl (Luxembourg)
- Swan Constellation BV (Pays-Bas)
- Swan Constellation II Sarl (Luxembourg)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

– **Directeur**

- Cepheus Immobiliare Srl/8Gallery Srl (Italie)
- Cygnus Immobiliare Srl (Italie)
- Sidera Srl (Italie)
- Lancerta Immobiliare Srl (Italie)
- Orderbide I Limited (UK)
- Cetus Immobiliare Srl (Italie)
- Orion Capital Managers (Germany) GmbH (Allemagne)
- Orion Twelfth Immobilien GmbH (Allemagne)
- Orion Holding Italy 2 BV (Pays-Bas)
- Orion Income Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Master III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Pyxis Immobiliare Srl (Italie)
- Orion Immobilien Bellatrix Sàrl (ex. Orion Europ 3 Investment) (Luxembourg)
- OIRP Investment 1 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 10 Sàrl (ex.: KIZ 5) (Luxembourg)
- OIRP Investment 11 Sàrl (ex.: KIZ 6) (Luxembourg)
- OIRP Investment 2 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 3 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 4 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 6 Sàrl (Luxembourg)
- OIRP Investment 7 Sàrl (ex.: KIZ 2) (Luxembourg)
- OIRP Investment 8 Sàrl (ex.: KIZ 3) (Luxembourg)
- OIRP Investment 9 Sàrl (ex.: KIZ 4) (Luxembourg)
- Orion Asset France III Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset France Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Germany III Sarl (Luxembourg)
- Orion Asset Italy III Sarl (Luxembourg)
- Orion Asset UK III Sarl (Luxembourg)

- Orion European 9 Investments Sarl (OIII E3/Asset Spain III) (Luxembourg)
- Orion Finance II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Finance III Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 12 Sàrl (ex. Orion Asset Germany III) (Luxembourg)
- Orion III European 13 Sàrl (ex. Orion Asset UK III) (Luxembourg)
- Orion III European 2 Sàrl (ex. Orion Immobilien 3) (Luxembourg)
- Orion III European 3 Sarl (ex. Orion Asset Spain III/ Orion European 9 Investment) (Luxembourg)
- Orion III European 4 Sàrl (Luxembourg)
- Orion III European 5 Sarl (Luxembourg)
- Orion III European 8 Sàrl (ex. Orion Asset Italy III) (Luxembourg)
- Orion III European 9 Sarl (ex. Orion Asset Spain III) (Luxembourg)
- Orion Income Finance Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Income Partners Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Investment Partners Luxembourg Sàrl (ex. Orion Immobilien 2) (Luxembourg)
- Orion Master II Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orion Asset Italy Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 2 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European Alnilam Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Christine Sàrl (Luxembourg)
- Orion Immobilien Saiph Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 1 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 5 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion European 6 Investments Sàrl (Luxembourg)
- Orion Holding Belgium II Sparl (Belgique)
- Orion Holding Italy 1 BV (Pays-Bas)
- Andromeda Capman Holding SL (Espagne)
- Andromeda Capman Propiedad SL (Espagne)
- Canopus Capman Holding SL (Espagne)
- Canopus Capman Propiedad (Espagne)
- Orion Auriga SL (Espagne)
- Orion Carina SL (Espagne)
- Orion Columba SL (Espagne)
- Orion Corona SL (Espagne)
- Orion Kapella SL Espagne)
- Orion Tucana SL (Espagne)
- Eridanus Immobilare Srl (Italie)
- Perseus Immobilare Srl (Italie)
- Orion Finance Luxembourg Sarl (Luxembourg)
- Orion Master Luxembourg Sàrl (Luxembourg)
- Orderbide Limited (UK)

**Monsieur Bertrand LETAMENDIA**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2014

Adresse professionnelle : 30 rue de la Ferme, 92200 Neuilly-sur-Seine

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

– **Administrateur**

- SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

– **Administrateur**

- SOGEPROM (SA)

– **Membre du Conseil de surveillance**

- KLEPIERRE (SA) (société cotée)

– **Vice-président et Membre du Conseil de surveillance\***

- TEXAVENIR II (SAS)

– **Président\***

- AITA CONSEILS (SASU)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

– **Administrateur**

- IMMOVALOR GESTION

– **Président**

- . SAS AGF Saint-Marc
- . SAS Kléber Lamartine
- . SAS Kléber Longchamp
- . SAS Kléber Passy
- . SAS Société Commerciale Vernet
- . SAS 48 Notre Dame des Victoires
- . SAS Établissements Paindavoine
- . SAS Étoile Foncière et Immobilière
- . SAS Financière Cogedim Laennec
- . SAS INVCO
- . SAS Madeleine Opéra
- . SAS Société Foncière Européenne
- . SAS Société de Négociations Immobilières et Mobilières Maleville « SONIMM »
- . Vernon SAS

– **Gérant**

- . SNC AIP
- . SNC Allianz Bercy
- . SNC Kléber Mirabeau
- . SNC Laennec Rive Gauche
- . SNC AGF Immobilier
- . SNC Phénix Immobilier
- . Allianz Immo 3 EURL
- . Allianz France SARL
- . EURL Business Vallée II

- . EURL 20/22 Rue le Peletier
- . SARL Relais de la Nautique
- . SARL de l'Etoile
- . SCCV 48-50 Henri Barbusse
- . SCCV 33 rue La Fayette
- . SCI 2, rue Largillière
- . SCI 10, rue de Richelieu
- . SCI 12, rue de Rambouillet
- . SCI 16/18 avenue George 5
- . SCI du 18 rue Vivienne
- . SCI 25, rue Clapeyron
- . SCI 30, rue Pergolèse
- . SCI 40, Avenue Duquesne
- . SCI Centre et Paris
- . SCI Civilassur
- . SCI Clichassur
- . SCI Corepassur
- . SCI Ingrassur
- . SCI Martinassur
- . SCI Mozartassur
- . SCI Sogefo
- . SCI VI Jaurès
- . SCI Tour Michelet
- . SCI Remaupin
- . SCI 3 Route de la Wantzenau « Les Portes de l'Europe »
- . SC Preylloyd Immobilier
- . SCI Via Pierre I
- . SCI Le Surmelin
- . Société de Construction et de Gestion Immobilière des Mesoyers

**Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010

Prochain renouvellement : 2012

Adresse professionnelle : Avenida Pedralbes 60.62, 08034 Barcelone (Espagne)

**Mandats exercés durant l'exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

– **Administrateur**

- . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**À l'étranger\*:**

– **Administrateur**

- . GAS NATURAL FENOSA, SA (Espagne)
- . INNOENERGY - Société Européenne (Pays-Bas)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Président du Conseil d’administration**
  - . CLICKAIR (SA) (Espagne)
- **Administrateur**
  - . UNION FENOSA GAS (SA) (Espagne)
  - . CERCLE D’ECONOMIA (Espagne)
  - . INTERMON OXFAM (Espagne)
  - . PENTEO ICT ANALYST (Espagne)
  - . BANC DE SANG I TEIXITS (Espagne)

**Monsieur Luis MALUQUER TREPAT**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2010  
 Prochain renouvellement : 2014  
 Adresse professionnelle : Rambla de Catalunya 123, 6a Planta  
 - 08036 Barcelona (Espagne)

**Mandats exercés durant l’exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**À l’étranger (Espagne)\*:**

- **Président du Conseil d’administration**
  - . BALAGUER 98 DE INVERSIONES, SIMCAV, SA
  - . INVER 99 SICAV, SA
- **Administrateur**
  - . MALUQUER ADVOCATS, SCP
  - . ALDESAGO SL
  - . FILUX, SA
  - . VITEK, SA
  - . M&M ENTERTAINMENT, SL
  - . FORTUNELLA, SL
  - . PINEAPPLE TREE, SL

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Administrateur**
  - . GAILLAC, SL

**Monsieur Pere VIÑOLAS SERRA**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2008  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse professionnelle : Avenida Diagonal 532,  
 08006 Barcelona (Espagne)

**Mandats exercés durant l’exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - . SIIC DE PARIS (SA) (société cotée)

**À l’étranger (Espagne)\* :**

- **Administrateur délégué**
  - . INMOBILIARIA COLONIAL (SA)
- **Administrateur**
  - . ELECTRO-STOCKS S.L.
  - . BLUESPACE

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices:**

- **Administrateur**
  - . RIVA Y GARCIA
  - . MECANOTUBO

**Monsieur Anthony WYAND**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 1995  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse professionnelle : 40 rue Washington, 75008 Paris  
 (France)

**Mandats exercés durant l’exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL :**

- **Administrateur et Président d’honneur**
  - . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**En France - Hors groupe SFL :**

- **Administrateur**
  - . AVIVA France (SA)\*
  - . AVIVA PARTICIPATIONS (SA)
  - . SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (SA) (société cotée)
- **Gérant\***
  - . CHATEAU DU THEIL (SCI)

**À l’étranger\*:**

- **Administrateur**
  - . UNICREDITO (Italie)

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Président**
  - . GROSVENOR CONTINENTAL EUROPE (SAS)

**REIG CAPITAL GROUP Luxembourg, représentée par Monsieur Alejandro HERNÁNDEZ-PUÉRTOLAS**

Date du 1<sup>er</sup> mandat : 2007  
 Prochain renouvellement : 2013  
 Adresse professionnelle : Avenida Diagonal, 477, 8 a Planta,  
 08036 Barcelona (Espagne)

**Mandats exercés durant l’exercice 2011 :**

**En France - groupe SFL**

- **Représentant permanent de Reig Capital Group Luxembourg (Sàrl)**
- **Administrateur**
  - . SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE (SA)

**À l’étranger\* :**

- **Président-directeur général**
  - . REIG CAPITAL MANAGEMENT (Espagne),

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- **Directeur général**
  - . REIG CAPITAL HOTELS & REAL ESTATE DIVISION (Espagne)
  - . MEDGROUP HOSPITALITY (Espagne)

**1.1.2 Le rôle du Conseil**

Les attributions du Conseil d’administration sont celles que la loi lui a dévolues.

En outre, l’Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a délégué sa compétence au Conseil d’administration pour décider l’émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d’un montant nominal maximal d’augmentation de capital de la Société de 100 M€.

Pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d’administration, en cas d’émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d’émission selon les modalités fixées par l’Assemblée générale :

- En cas d’augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires ;

- Pour procéder à l’émission, sans droit préférentiel de souscription, d’actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d’offre publique d’échange initiée par la Société sur une société cotée (plafond du montant nominal d’augmentation de capital : 100 M€) ;
- Pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d’une société non cotée (plafond du montant nominal d’augmentation de capital : 10 % du capital de la Société) ;
- Pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l’attribution de titres de créance, dans la limite maximale d’un montant nominal de l’ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 Md€ ;
- Pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, dans la limite d’un montant nominal maximal d’augmentation de capital de 25 M€ ;
- Pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d’épargne d’entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l’article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d’actions à souscrire en numéraire, dans la limite d’un montant nominal maximal d’augmentation de capital de 500 K€, et, le cas échéant, par attribution gratuite d’actions ou d’autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d’un montant nominal d’augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes de 500 K€.

L’Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d’administration :

- À consentir des options de souscription ou d’achat d’actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l’article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date d’attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l’Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;
- À attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l’article L. 225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d’entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l’Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a également délégué, pour une durée de dix-huit mois, sa compétence au Conseil d'administration pour émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires ; le montant nominal des OBSAAR pouvant être émises en vertu de cette délégation étant limité à 200 M€ et le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre de l'exercice des BSAAR étant de 3 M€ ; elle a aussi autorisé le Conseil d'administration à annuler, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération (le renouvellement de cette autorisation sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2011).

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en page X du rapport de gestion.

### 1.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration

#### La tenue des réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2011, le taux de présence atteignant 90 % en moyenne.

Les réunions du Conseil sont précédées de l'envoi aux Administrateurs, au moins cinq jours à l'avance, sauf cas d'urgence, d'un dossier sur les points de l'ordre du jour nécessitant une analyse et une réflexion préalables. Ces réflexions sont nourries des travaux des différents Comités de Conseil, lorsqu'il y a lieu.

#### Les thèmes abordés en réunion ont été les suivants :

##### Réunion du 10 février 2011 (ODJ) :

I. ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE 2010, RAPPORT DU COMITÉ DES COMPTES, RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES (PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ DE L'ANNÉE ÉCOULÉE, RESTRUCTURATIONS EN COURS, CÉSSIONS ET ACQUISITIONS, RÉSULTATS) ;

II. CONSTATATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL RÉSULTANT DE L'EXERCICE DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ;

III. DIVIDENDE ;

IV. QUESTIONS DIVERSES (COMPTE RENDU DES DÉLIBÉRATIONS DU COMITÉ DE RÉMUNÉRATIONS ET DE SÉLECTION, RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE CAUTIONNER LES ENGAGEMENTS DE LOCAPARIS).

##### Réunion du 14 mars 2011 (ODJ) :

I. « IN/OUT » (IMMEUBLE « QUAI LE GALLO »)

– Présentation du projet

– Avis et décision du Conseil d'administration

II. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

– Convocation et fixation de l'ordre du jour

– Arrêté des résolutions

– Arrêté des rapports du Conseil d'administration

– Arrêté du rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

III. ANALYSE DES DOCUMENTS DE GESTION

PRÉVISIONNELLE

##### Réunion du 9 mai 2011 (ODJ) :

I. AUTORISATION D'ÉMETTRE UN EMPRUNT OBLIGATAIRE

II. APPROBATION DES CONCLUSIONS DU COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE DU 14 AVRIL 2011 CONCERNANT L'IMMEUBLE « QUAI LE GALLO »

III. CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2011

IV. TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL AU 40 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS

##### Réunion du 21 juillet 2011 (ODJ) :

I. COMPTES AU 30 JUIN 2011 ET ACTIVITÉ DU SEMESTRE, EXPERTISE DU PATRIMOINE, ANR, RAPPORT DU COMITÉ DES COMPTES, RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

II. RÉVISION DU BUDGET 2011

##### Réunion du 23 septembre 2011 (ODJ) :

I. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE – Convocation et fixation de l'ordre du jour : distribution, à titre d'acompte, d'une somme de 0,70 euro par action par prélèvement sur le compte de primes

– Arrêté des résolutions

– Arrêté du rapport du Conseil d'administration.

##### Réunion du 24 octobre 2011 (ODJ) :

AUTORISATION À DONNER À LA SOCIÉTÉ POUR SE PORTER ACQUÉREUR D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIGNIFICATIF SITUÉ DANS LE Q.C.A. PARISIEN

##### Réunion du 1<sup>er</sup> décembre 2011 (ODJ) :

I. ACTUALISATION BUDGETAIRE 2011 – BUDGET 2012 ET BUSINESS PLAN 2013-2016

II. MISE EN ŒUVRE DE LA DISTRIBUTION APPROUVÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 4 NOVEMBRE 2011

III. APPROBATION DES PRECONISATIONS DU COMITÉ EXÉCUTIF ET STRATÉGIQUE DU 4 NOVEMBRE 2011 : « IN/OUT »

### 1.1.4 Les limitations apportées par le Conseil

#### d'administration aux pouvoirs du Directeur général

##### Bertrand JULIEN-LAFERRIERE

Directeur général

##### Nicolas REYNAUD

Directeur général délégué

Directeur financier

Le Directeur général et le Directeur général délégué représentent la Société dans ses rapports avec les tiers, et sont investis, conformément à la loi, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, et sous la réserve d'obtenir l'autorisation du Conseil d'administration préalablement à toute acquisition, cession ou engagement financier supérieur à 20 M€.

#### Les mesures prises par le Conseil d'Administration pour évaluer ses performances :

Le Conseil d'administration a renforcé la position des Administrateurs indépendants en son sein par la constitution d'un Comité des Administrateurs indépendants. Ce renforcement de la position des Administrateurs indépendants est de nature à améliorer la qualité des travaux du Conseil par le regard expert et autonome de ce Comité.

#### Adoption du code de déontologie des SIIC

L'AMF s'étant inquiétée de la situation de certaines SIIC dont la gestion est très largement externalisée et génératrice de versements d'honoraires importants, la profession, par l'intermédiaire de la FSIF, a fait valoir que ce mode de fonctionnement existait pour les REITS dans le monde entier et qu'il n'était donc pas exceptionnel.

Dans ce contexte, la FSIF a élaboré à la demande de l'AMF un code de déontologie prévoyant notamment la transparence de l'information concernant les honoraires payés aux parties liées et aux tiers dans le cadre de leur activité.

Le Conseil de la FSIF a adopté ce code le 2 juillet 2008 et demande désormais à ses adhérents de l'adopter.

Le Conseil de SFL du 25 septembre 2008 a approuvé l'adoption du code de déontologie des SIIC.

#### Le règlement intérieur

Des extraits du règlement intérieur et des règles de déontologie et de gouvernement d'entreprise sont mis en ligne sur le site internet de la Société ([www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)) et se trouvent en page 11 du rapport de gestion.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a pour objet d'arrêter les règles de fonctionnement de cet organe social, mais aussi de préciser ses attributions et de déterminer les droits et devoirs de ses membres.

Il prend en compte, à la date de son établissement, les principales recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers en matière de Gouvernement d'Entreprise, celles du Code de gouvernance AFEP-MEDEF de décembre 2008, révisé en avril 2010, mais également celles de l'Institut Français des Administrateurs et de l'Association Nationale des Sociétés par Actions.

#### Déclarations liées au gouvernement d'entreprise

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les personnes membres du Conseil d'administration et les Commissaires aux comptes ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à l'encontre de l'un des membres du Conseil d'administration ;
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucune incrimination ou sanction publique officielle n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins contre l'un des membres du Conseil d'administration par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les membres du Conseil d'administration et leurs devoirs à l'égard de la Société. Il est rappelé que selon la charte en vigueur applicable aux membres du Conseil d'administration ceux-ci doivent faire part au Conseil des conflits d'intérêts et s'abstenir de voter sur ce sujet ;
- aucun membre du Conseil d'administration n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- conformément aux statuts, chaque Administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) ou Censeur doit détenir directement au moins 25 actions de la Société sous la forme nominative ; il n'existe pas d'autre restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

#### Autres informations

Les principales dispositions des conventions d'actionnaires sont décrites en pages 41 à 44 du rapport de gestion.

### Opérations avec les apparentés

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées se trouve en page 150 du cahier juridique et financier.

### 1.2. Les comités spécialisés

Le rôle de ces comités, dont les membres sont issus ou non du Conseil d'administration, est d'améliorer l'efficacité du Conseil, et, d'une manière générale, la gouvernance d'entreprise.

Le Conseil d'administration peut décider la création de comités d'études et de travail. Il fixe également la composition de chaque comité d'études. Il peut en choisir librement les membres, qui peuvent être ou non Administrateurs ou actionnaires. En pratique, les membres des comités d'études sont choisis compte tenu de leurs compétences. Le Conseil d'administration détermine le nombre de membres de chaque comité (généralement 3 ou 4 membres).

Il fixe les attributions des comités ; celles-ci doivent se limiter à l'étude de questions que le Conseil d'administration ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Les comités d'études ne sauraient s'immiscer dans la direction de la société ni réduire indirectement les pouvoirs du Directeur général ou des Directeurs généraux délégués. Ils ne peuvent donc avoir qu'un pouvoir consultatif. Les comités d'études exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Dans le silence des textes, les membres des comités peuvent être désignés pour la durée de leur mandat d'Administrateur. Une durée plus courte peut également être envisagée. Le Conseil d'administration peut mettre fin, à tout moment et sans motif, aux fonctions des membres du comité. Corrélativement, un membre peut, à tout moment, renoncer à ses fonctions sans avoir à motiver sa décision. Les obligations des membres du Conseil d'administration, en particulier les obligations de loyauté et de confidentialité, s'appliquent aux membres des comités.

Soucieuse de transparence et d'équité vis-à-vis de l'ensemble de ses actionnaires et en particulier vis-à-vis des actionnaires individuels, la Société Foncière Lyonnaise a choisi de mettre en place, depuis fin 1995, un gouvernement d'entreprise destiné à impliquer plus avant son Conseil d'administration dans la définition et le contrôle des stratégies relatives aux performances financières et opérationnelles de la Société.

Chaque comité rendra compte au Conseil de ses travaux à la suite de chacune de ses réunions.

### Comité d'audit et des comptes (réuni les 10 février, 14 mars, 21 juillet, 16 novembre et 1er décembre 2011 ; taux de présence 85%)

Le Comité d'audit et des comptes est composé en 2011 de :  
Président : M. Carlos FERNANDEZ-LERGA GARRALDA  
Membres : M. Jean ARVIS  
M. Jacques CALVET  
M. Jean-Jacques DUCHAMP

Rôle :

- Formuler un avis sur la désignation ou le renouvellement des Commissaires aux comptes.
- Examiner les projets de comptes qui doivent être soumis au conseil.
- Examiner la cohérence des mécanismes mis en place pour le contrôle interne des procédures, des risques et du respect de l'éthique.
- Examiner le programme de travail des auditeurs externes et internes.
- Veiller à l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Comptes rendus : les travaux du comité doivent faire l'objet d'un compte rendu formalisé par écrit dans le procès-verbal du conseil.

Évaluation : il est recommandé que la question de l'évaluation des travaux du comité soit évoquée chaque année, à l'occasion de l'évaluation des travaux du conseil.

### Comité de rémunérations et de sélection (réuni les 9 février, 4 mars, 21 juillet, 23 septembre et 1er décembre 2011 ; taux de présence 95 %)

Le Comité de rémunérations et de sélection est composé en 2011 de :  
Président : M. Pere VIÑOLAS SERRA  
Membres : M. Jean ARVIS  
M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
M. Anthony WYAND

Rôle :

- Proposer au conseil la rémunération des mandataires sociaux, les jetons de présence, les plans de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que des systèmes d'intéressement particuliers.
- Faire des propositions au conseil pour la nomination des Administrateurs, la succession des mandataires sociaux et du Directeur général, notamment en cas de vacance imprévisible ou de modification du nombre de sièges disponibles.

### Comité exécutif et stratégique (réuni les 11 avril, 21 juillet, 16 septembre, 17 octobre et 4 novembre 2011 ; taux de présence : 96 %)

Le Comité exécutif et stratégique est composé en 2011 de :  
Président : M. Juan José BRUGERA CLAVERO  
Membres : M. Jean-Jacques DUCHAMP  
Mme Carmina GAÑET CIRERA  
M. Aref LAHHAM  
M. Pere VIÑOLAS SERRA

Rôle :

- Apporter son concours au conseil et à la Direction générale dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt de la Société et de tous ses actionnaires.
- Assurer une interface entre le conseil et la Direction générale en matière stratégique, et pour les actes les plus importants de la vie de la Société, permettre à ceux-ci de remplir au mieux leurs missions respectives.
- Examiner les plans et prévisions de la Société afin d'analyser les perspectives à moyen et long termes.
- Étudier les projets d'opérations nécessitant une autorisation préalable du conseil, en vue de préparer les recommandations à soumettre au conseil.
- Rendre compte au Conseil de l'accomplissement de sa mission.

### Comité des Administrateurs Indépendants

Les réflexions sur l'évolution de l'actionnariat de SFL ont conduit à la création d'un comité des Administrateurs indépendants, par le conseil du 14 février 2008, constitué de :  
Membres : M. Jean ARVIS  
M. Jacques CALVET  
M. Anthony WYAND

Le comité se réunit séparément du Conseil d'administration.

Ce comité a pour mission de donner son avis au Conseil d'administration sur les opérations susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation du capital de la Société. Le comité ne s'est pas réuni en 2011.

### 1.3 Assemblées générales (extraits des articles 24, 25 et 29 des statuts)

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu désigné par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société.

À compter de la communication prévue au troisième alinéa, tout actionnaire a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Conseil d'administration est tenu de répondre au cours de l'assemblée. Une réponse commune peut être apportée à ces questions dès lors qu'elles présentent le même contenu.

La réponse à une question écrite est réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site Internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

### I - Les Assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et ont été inscrits en compte avant la date de la réunion, dans les conditions ci-après :

- Les propriétaires d'actions au porteur ou inscrites au nominatif sur un compte non tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité.
- Les propriétaires d'actions nominatives inscrites sur un compte tenu par la Société ont le droit d'assister, de voter à distance ou de se faire représenter aux Assemblées générales, sous condition de l'enregistrement comptable de leurs titres dans les comptes tenus par la Société.

Ces formalités doivent être accomplies au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris.

L'accès à l'Assemblée générale est ouvert à ses membres ainsi qu'aux mandataires et intermédiaires inscrits, sur simple justification de leurs qualités et identité. Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

**II - Tout actionnaire peut, dans les conditions légales et réglementaires, voter à distance ou donner pouvoir à un autre actionnaire, son conjoint ou au partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, mais aussi à toute autre personne (physique ou morale) de son choix, en vue d'être représenté à une Assemblée générale, à la condition d'en faire la demande par écrit, aux fins d'obtention d'un formulaire, auprès de la Société. Ladite demande doit parvenir au siège social six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.**

En cas de représentation d'un actionnaire par une personne autre que son conjoint ou son partenaire pacsé, le mandataire devra informer l'actionnaire de tout risque de conflits d'intérêts, c'est-à-dire de tout fait permettant à l'actionnaire de mesurer le risque que le mandataire poursuive un intérêt autre que le sien.

Lorsqu'un de ces faits se produit, le mandataire devra en informer sans délai l'actionnaire à qui il appartiendra de confirmer expressément le mandat. À défaut, celui-ci sera caduc et le mandataire devra en informer la Société.

Toute personne autre qu'un conjoint ou un partenaire pacsé qui sollicite de façon active des mandats (actionnaire minoritaire ou association de défense d'actionnaires, par exemple) en proposant directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit de recevoir des procurations pour représenter un ou plusieurs actionnaires devra rendre publique sa politique de vote. Cette personne pourra également rendre publiques ses intentions de vote sur les projets de résolution présentés à l'assemblée ; si elle le fait, elle devra exercer un vote conforme à ses intentions pour toute procuration reçue sans instruction de vote.

En cas de manquement par le mandataire à l'une des obligations ci-dessus, l'actionnaire représenté pourra demander au Tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social d'interdire au mandataire de participer en cette qualité à toute assemblée de la société concernée ; la durée de cette interdiction ne pourra pas excéder trois ans. La société pourra présenter la même demande, mais seulement en cas de violation des règles sur la sollicitation active de mandats.

La formule de vote à distance ou de procuration doit être reçue au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée générale.

Les modalités d'envoi sont précisées par le Conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation.

Les actionnaires n'ayant pas leur domicile sur le territoire français peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions légales, à la condition d'en informer la Société par écrit au plus tard cinq jours au moins avant la réunion de l'Assemblée générale.

Les délais prévus au présent II peuvent être abrégés ou supprimés par le Conseil d'administration.

Les décisions, pour être valables, doivent réunir le nombre de voix prescrit par la législation en vigueur à la date de l'Assemblée. Chaque actionnaire bénéficie d'une voix par action. Il n'existe pas de droits de vote double.

## 2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques (exercice 2011)

Le présent rapport rend compte de l'ensemble des procédures mises en place par la Société afin de prévenir et maîtriser les risques résultant de son activité ; le Président est, à ce titre, conduit à rendre compte, notamment des procédures garantissant la fiabilité des informations comptables et financières, mais aussi le respect des lois et de la réglementation, ainsi que la « mise en sécurité » des conditions de production ou de gestion.

La Société utilise le cadre de référence de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne du 22 juillet 2010. Elle s'appuie sur ce cadre, dans son ensemble, et applique ses recommandations et processus clés. Certaines précisions ont été apportées par le Medef et l'Afep, par l'Ansa et la CNCC.

Il repose essentiellement sur :

- un référentiel de procédures,
- la responsabilité des directions en charge des activités, des finances et du contrôle,
- la collégialité dans le processus de prise de décision,
- et, enfin, la séparation entre les fonctions d'ordonnement et de paiement.

Deux évolutions importantes sont intervenues au cours de l'exercice écoulé qui sont de nature à améliorer très significativement l'efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques :

- une réorganisation de l'Entreprise autour de trois pôles de compétences ;
- une évolution des règles de gouvernance de la Société, le Comité d'audit étant spécifiquement chargé par Le Conseil d'administration de conduire cette évolution.

Sur la réorganisation de l'Entreprise :

La nouvelle organisation interne est structurée autour de trois pôles de compétences :

- Un pôle opérationnel constitué des métiers du property, de l'asset, de la technique et de la commercialisation.
- Un pôle financier organisé autour des fonctions de la comptabilité, du financement, du contrôle de gestion et des relations investisseurs.
- Un pôle support/secrétariat général composé du juridique, des ressources humaines, des systèmes d'information, de la communication et du contrôle/audit interne.

Cette réorganisation a été conduite, en 2011, en prenant appui sur une définition rigoureuse des rôles et responsabilités de chaque collaborateur. Cette démarche, qui s'accompagne d'une revue des procédures, clarifie les responsabilités et permet une meilleure maîtrise des risques.

Sur l'évolution des règles de gouvernance :

Le Comité d'audit a conduit, avec le management de la Société, une réflexion sur l'audit interne et a proposé au Conseil d'administration le recours à un Cabinet d'audit qui serait en charge de l'audit interne.

Une procédure d'appels d'offres a été mise en place et quatre cabinets, présentant tous des références indiscutables, ont été auditionnés. Au terme des auditions, par le Comité d'audit, de ces cabinets, il a été décidé, le 1<sup>er</sup> décembre 2011, de confier la mission d'audit interne de la Société au Cabinet KPMG. Ce dernier conduira ses travaux au cours de l'exercice 2012, sur la base d'un plan d'audit qui sera défini par le Comité d'audit, en coordination et sur proposition du management de la Société. Ces missions seront pilotées en interne par le Secrétaire général, en charge du Contrôle interne et de l'Audit interne.

Le présent rapport contient :

- Une présentation générale du contrôle, faisant état des personnes ou structures chargées de celui-ci, des supports de ces procédures, de l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires.
- Une présentation des procédures de contrôle elles-mêmes mentionnant leur domaine d'application et les risques qu'elles couvrent eu égard notamment à la nature des activités de la Société, ainsi qu'une appréciation du président sur l'adéquation et l'efficacité des procédures.
- Les diligences ayant permis l'élaboration du rapport.

Voir également la partie 4.3 « facteurs de risque » du rapport de gestion en page 23.

## I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTRÔLE INTERNE

Le management est l'acteur principal de l'identification des risques et de la mise en œuvre des mesures de contrôle adéquates.

La Direction générale s'assure de l'existence d'une organisation permettant un contrôle efficace et suit les travaux du management. Pour ce faire, elle s'appuie sur le Secrétariat général, en charge du Contrôle interne. La Direction générale rend compte de ces éléments au Comité d'audit.

### a) Organisation générale

Les processus au sein de l'entreprise sont encadrés par des procédures diffusées aux acteurs concernés et mises à jour en fonction des évolutions

La société consolidante n'a pas eu à mettre en place de contrôles spécifiques destinés à maîtriser le contrôle interne des entités consolidées, compte tenu de l'homogénéité des procédures et de la polyvalence des effectifs à l'intérieur du périmètre de consolidation. En outre, la mise en place d'un nouvel outil informatique a été assorti de la mise à jour des procédures y afférentes.

En particulier, pour limiter les risques de fraude, les fonctions d'ordonnement et de paiement ont été clairement scindées. Le service trésorerie est ainsi indépendant du service comptable et directement rattaché au Directeur financier.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, un service de contrôle de gestion fonctionne parallèlement en collectant et utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

Le fonctionnement de ce service a été renforcé grâce à la mise en place d'un système d'information qui est significativement plus riche en informations analytiques que le système précédent. L'information exploitable aujourd'hui est détaillée au niveau de chaque immeuble du portefeuille. L'agrégation de ces informations et son recoupement avec les données comptables sociales et consolidées des entités du périmètre constitue aujourd'hui un contrôle clé du dispositif de contrôle financier.

Le Groupe est consolidé par intégration globale chez son actionnaire principal, ce qui s'accompagne de travaux de reporting mensuels spécifiques auprès de ses services. Outre l'intégration souvent complémentaire de nouvelles pratiques de traitement de l'information et donc de son contrôle, la mise en place d'un tel reporting permet d'intensifier le pilotage de l'activité :

- le reporting est détaillé au niveau de la plus petite entité de gestion de l'organisation que constitue l'immeuble,
- le reporting produit mensuellement doit faire l'objet de rapprochements systématiques par rapport au budget mensuel préalablement élaboré, ce qui permet de déceler rapidement d'éventuelles anomalies dans le fonctionnement ou le traitement de l'activité.

Par ailleurs, l'existence de plusieurs sociétés avec des partenaires extérieurs au Groupe nous conduit à répondre à un besoin de plus en plus important et récurrent de reporting. Les instances sociales des sociétés qui détiennent ces « joint-ventures » sont le lien approprié de ces rapports spécifiques. Ces échanges sont également une source précieuse de partage des savoir-faire et des meilleures pratiques.

**b) Délégations de pouvoirs et de signature**

Les délégations de signature ne sont mises en place que pour les paiements, sur le principe de la séparation de l'ordonnement et du décaissement, les délégataires devant agir deux à deux.

Ces délégations sont contrôlées périodiquement et mises à jour en fonction des évolutions.

**c) Gouvernance des systèmes d'information**

SFL a opéré la refonte de son système d'information en 2004, en conformité avec le Schéma Directeur préalablement établi. Le système mis en place couvre l'ensemble des fonctions de l'Entreprise.

SFL dispose d'une Direction des systèmes d'information responsable des normes et standards en matière de sécurité de l'information.

Ceux-ci concernent :

- la continuité de l'exploitation,
- la classification des données,
- la sauvegarde et la protection des données,
- la gestion des incidents,
- la protection des systèmes contre les virus informatiques et les failles de sécurité.

Dans le cadre du contrat d'infogérance, SFL s'est assurée de la réalisation effective de sauvegardes quotidiennes des bases de données et de leur qualité technique. De plus, le contrat prévoit une solution de secours informatique chez IBM Global Service pour reprise de l'activité en cas de sinistre majeur. La Société a fait procéder, par un auditeur externe, à un contrôle de l'ensemble de ces procédures de sauvegarde et de reprise d'exploitation à la fin de l'année 2011 afin de s'assurer du caractère effectif de ces procédures.

Les outils au service de la gestion immobilière, cœur du métier de SFL, sont externalisés en infogérance ; dans ce cadre, ont été mis en place des moyens permettant de garantir la sécurité de l'information :

- un protocole de communication recense les modalités d'échange et les documents utilisés pour la communication entre SFL et ses prestataires informatiques ;
- un cahier des procédures d'infogérance regroupe les procédures de réception, de traitement et de suivi des demandes de corrections et évolutions du SI, ainsi que les procédures de recette et de mise en production ;
- un rapport d'activité hebdomadaire permet de contrôler les indicateurs de qualité de service propres à l'administration du système d'information.

La DSI, qui coordonne les actions de sécurité et la mise en œuvre des processus informatiques, a accompagné les Commissaires aux comptes dans l'analyse des risques informatiques, la vérification des processus de contrôles et la traçabilité des opérations effectuées.

SFL met en œuvre les préconisations de formalisation des procédures de contrôle concernant, notamment, les logiciels comptables récemment installés.

**d) Règles internes de déontologie encadrant les pratiques**

SFL a mis en place une Charte de déontologie, opposable aux collaborateurs du Groupe et fixant les règles auxquelles ils sont tenus de se conformer, notamment dans les relations avec les tiers. Les règles visant à prévenir les délits d'initiés ont également été explicitement notifiées. Ces règles sont publiées sur le site intranet de la Société.

**II. PRÉSENTATION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE****a) Procédures d'identification et de gestion des risques propres de l'entreprise**

L'appréciation de l'existence et l'évaluation des actifs immobilisés qui constituent l'essentiel des actifs du bilan du Groupe est assurée par une expertise trimestrielle réalisée par des professionnels indépendants.

En outre, compte tenu de son activité, une attention particulière est attachée par les services comptables à l'exhaustivité du recensement des travaux et réparations engagés par les sociétés du Groupe.

Dans ce contexte, un comptable est plus spécifiquement en charge de ces aspects pour l'ensemble des sociétés afin d'assurer une interface unique et efficace avec la Direction technique et garantir l'homogénéité des traitements. Une attention particulière est apportée par l'audit interne sur la mise en place d'une cartographie des risques associés aux grands projets de restructurations immobilières envisagées par la Société. Ces travaux doivent permettre de lister les risques associés à une opération et de les quantifier. Ils constituent à la fois un outil d'aide à la décision pour la Direction générale et, le cas échéant, une méthodologie de suivi des risques dans le déroulement des opérations de restructuration.

L'exhaustivité du recensement et la valorisation des passifs est, par ailleurs, assurée à plusieurs niveaux :

- les risques clientèle font l'objet d'une revue systématique par le service Juridique Immobilier et un contrôle de second niveau, récemment centralisée auprès du même responsable comptable ;

- les risques liés au contentieux avec les partenaires de la Société font l'objet d'une veille spécifique sous la supervision technique du service Juridique Immobilier ;
- le service trésorerie participe, enfin, activement à la collecte et au contrôle de l'exhaustivité des engagements hors bilan liés aux instruments financiers et de dette, mais aussi d'engagements à l'égard des fournisseurs.

**b) Risques identifiables**

Les risques suivis par l'entreprise sont notamment :

- les risques liés à la conservation des actifs (entretien des immeubles, suivi technique des chantiers, expertises immobilières...),
- les risques de non conformité aux règlements sur l'environnement,
- les risques liés à la gestion locative : créances douteuses, correcte prise en compte de l'incidence de la vacance,
- les risques de fraude.

Les risques spécifiques à la Société et à son secteur d'activité sont par ailleurs développés en pages 23 à 30 et pages 114 à 115 du cahier juridique et financier.

**c) Les polices d'assurance**

Les assurances en place couvrent, outre les biens immobiliers, les responsabilités professionnelles de SFL ou de ses filiales, selon la nature de leurs activités et des risques inhérents à celles-ci. La garantie des biens immeubles est une garantie « tous risques sauf » et s'exerce en valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement à neuf. La limite maximum d'indemnité est de 300 M€, comprenant une garantie perte de loyer de 36 mois (portée à 48 mois pour les principaux actifs). Les garanties sont étendues aux dommages subis par les travaux d'entretien et de rénovation d'un coût maximum de 7,5 M€ pour lesquels une police « tous risques chantier » spécifique n'est pas souscrite.

**d) Procédures de contrôle de la qualité des informations financières et comptables**

Le statut d'établissement coté du Groupe l'oblige à une rigueur accrue et à une grande discipline dans l'élaboration de l'information financière.

Dans ce contexte, la Société, dont le ratio de capital par employé est très significatif, doit s'appuyer pour assurer la veille technique comptable, fiscale et financière sur des experts externes qui alimentent la Société en actualité technique et en avis formels pour les options ayant un impact significatif sur les comptes de la Société.

La participation à des groupes de travail au sein de la fédération professionnelle ou dans le cadre d'autres organisations regroupant des sociétés du secteur, permet d'échanger sur les meilleures pratiques et sur les normes de la profession.

SFL a adhéré, en juillet 2011, à l'Institut Français des Administrateurs.

**e) Procédure de tenue de la comptabilité**

La tenue de la comptabilité pour toutes les sociétés qui composent le périmètre de consolidation est assurée sur un même système comptable interne intégré au logiciel de gestion. La consolidation est effectuée sur un logiciel de consolidation largement utilisé sur le marché, ce qui en garantit la fiabilité et la pérennité.

La réorganisation de l'Entreprise conduite au cours de l'exercice écoulé a conduit à un rattachement de l'ensemble des services comptables à la Direction des comptabilités et du contrôle de gestion elle-même rattachée à la Direction financière.

Les comptables corporate ont en charge la tenue de la comptabilité d'une ou plusieurs sociétés du périmètre consolidé. Périodiquement, une rotation des sociétés entre les comptables est effectuée afin de limiter les risques liés à la concentration de l'information auprès d'une même personne et d'assurer plus aisément la polyvalence. Pour renforcer cette duplication des compétences de soutien, les comptables corporate sont organisés en binôme, l'un assurant le remplacement de l'autre en cas de nécessité.

Les comptables corporate sont soumis à une procédure d'évaluation annuelle, au cours de laquelle sont fixés des objectifs ou missions spécifiques dont la réalisation conditionne le paiement de la partie variable de leur salaire.

Par ailleurs, la consolidation est assurée par le responsable consolidation rattaché au Directeur des comptabilités et du contrôle de gestion.

Comme indiqué plus haut (Gouvernement d'Entreprise), le Comité d'audit se réunit deux fois par an en présence des Commissaires aux comptes, afin d'examiner les comptes et les éléments significatifs de la période. Outre, l'analyse des états financiers, le comité entend les Commissaires aux comptes : prise de connaissance de leurs programmes de travail et de la conclusion de leurs travaux. Ainsi, les Commissaires aux comptes remettent-ils, à l'occasion des arrêtés semestriels et annuels, aux membres du comité un rapport de synthèse de leurs remarques.

**f) Procédure d'élaboration de la consolidation des comptes**

Le Groupe a mis en place un processus de production mensuelle des comptes dans le cadre des procédures de reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire. Des comptes mensuels sont ainsi produits et envoyés à l'actionnaire majoritaire à J+6 chaque mois. Ces comptes complets mensuels ne sont en revanche ni audités, ni publiés.

Des procédures d'élaboration de ces comptes mensuels ont été définies avec un cabinet extérieur afin de produire les éléments dans le délai requis. Elles impliquent l'ensemble des services du Groupe et font, à ce titre, l'objet d'un contrôle au moment de leur centralisation afin de garantir l'homogénéité des données comptables et de gestion transmises.

Les consolidations semestrielle et annuelle restent la base d'une communication financière étendue et doivent être produites dans des délais réduits pour répondre aux standards du marché. Les dates de publication sont annoncées préalablement au marché et doivent être impérativement respectées. En outre, l'ancienneté de la cotation de la société (1879) a permis d'installer des réflexes et une sensibilité particulière quant à l'information publiée.

**g) Procédure budgétaire**

Parallèlement aux procédures comptables d'arrêtés, le contrôle de gestion élabore annuellement un business plan quinquennal dont la première année constitue le budget. Ces travaux sont le résultat de l'agrégation par le service contrôle de gestion d'informations détaillées produites par l'ensemble des services. Ainsi, les services de gestion communiquent-ils bail par bail, les revenus et les charges prévisionnelles afférents à chaque bail.

Le budget est, en outre, réalisé sur une base mensuelle.

Le business plan comprend :

- le compte de résultat projeté sur 5 ans,
- le bilan simplifié,
- l'évolution de l'endettement consolidé par trimestre,
- les ratios financiers clés : EBITDA, résultat net récurrent, ratio de dette sur valeur des actifs (LTV).

Le business plan fait l'objet d'une revue annuelle et d'une approbation par le Conseil d'administration chaque fin d'année. Il peut, en outre, être refondu ou modifié sur demande expresse du Conseil d'administration.

Le budget fait l'objet de deux réestimations annuelles.

Outre ses fonctions primordiales de pilotage de l'activité, il constitue une base de contrôle et de comparaison chaque mois dans le cadre du reporting interne et auprès de l'actionnaire majoritaire.

Pour accroître la fiabilité et la qualité des informations produites par la comptabilité, un service de contrôle de gestion fonctionne parallèlement en collectant et en utilisant les informations de gestion et de comptabilité analytique et en les recoupant avec les informations comptables.

En conclusion, les procédures mises en place par le Groupe, destinées à maîtriser la production de l'information comptable et financière, tout comme les procédures de contrôle interne conduisant à l'élaboration de la consolidation des comptes, sont adéquates pour fournir des informations comptables et financières fiables.

**h) Le contrôle de la liquidité**

SFL cherche à conserver une maturité de dette longue pour pouvoir faire face au renouvellement de sa dette de manière efficace et sereine sans être perturbée par des distorsions de marchés qui sont certes rares mais existantes. Par ailleurs, SFL maintient des lignes de crédit confirmées non utilisées d'un volume au moins égal au montant des échéances d'emprunts à court terme pour couvrir le risque de liquidité.

**i) La gestion des risques de marché**

La gestion des risques de marchés reste prudentielle et non spéculative : le risque de taux est couvert à hauteur d'au moins 70 % de la dette globale par le biais d'instruments financiers simples (swap ou cap).

**j) Les risques de contrepartie**

Toutes nos opérations financières se font avec des institutions de premier plan. Nos faibles excédents de trésorerie, dus à l'utilisation d'un crédit « revolving », sont placés sur des signatures bancaires et sans risques de capital.

**k) Dispositif de contrôle des risques techniques immobiliers**

Le contrôle des risques techniques immobiliers a pour finalité la prévention et la maîtrise des risques à caractère technique propres aux immeubles détenus par la Société, qu'il s'agisse des risques environnementaux (amiante, plomb, légionnelle...), des plans de prévention dans le cadre des opérations propres aux immeubles, ou encore de la stricte conformité de l'ensemble des installations avec les réglementations en vigueur.

Les risques ont préalablement été identifiés ; une charte environnementale a été établie. Elle définit les risques spécifiques : détection de la présence d'amiante, de plomb, prévention de la légionnelle, analyse de l'eau destinée à la consommation humaine, contrôle des installations techniques (électricité, ascenseurs, moyens de secours, appareils à pression de gaz, escaliers mécaniques, portes automatiques, nacelles).

Pour chacun des risques identifiés des procédures spécifiques ont été mises en place. Ces procédures énumèrent les actions décidées, le calendrier de mise en œuvre et les contrôles. Le personnel chargé de ces actions et contrôles reçoit les formations spécifiques.

**l) Appels d'offres**

Les achats font l'objet de procédures d'appels d'offres définies selon la nature des engagements ; ces appels d'offres prévoient la consultation de plusieurs entreprises ou fournisseurs. Les achats courants sont effectués auprès de fournisseurs référencés avec lesquels les tarifs sont régulièrement négociés.

**III. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMITÉ D'AUDIT**

Le Comité d'audit a été, comme il est rappelé en introduction, spécifiquement chargé par le Conseil d'administration de renforcer les règles de gouvernance de la Société et d'assurer une évaluation rigoureuse des procédures de Contrôle interne et de gestion des risques.

Le comité a notamment conduit diverses réflexions relatives aux meilleures pratiques de gouvernance des sociétés foncières cotées. Il a également procédé, avec le management et le Cabinet PriceWaterhouse Coopers, à une analyse comparée en matière de communication financière, plus spécifiquement, au regard des indicateurs clés recommandés par l'EPRA.

Le Président du Comité d'Audita régulièrement tenu informé le Conseil d'Administration des travaux du Comité.

Le Cabinet KPMG en charge de l'Audit interne a commencé dès la fin de l'année 2011 une revue de la cartographie des risques mise en œuvre par le management. Ces travaux préliminaires permettront d'arrêter, avec le management de la Société et le Comité d'audit, un plan de travaux pour l'exercice 2012.

Ces travaux feront l'objet de restitutions régulières au Comité d'audit. Ce dernier, afin d'améliorer son fonctionnement, s'est doté d'un secrétariat et arrêté un calendrier annuel de réunions.

Le contrôle interne mis en place dans notre Société :

- Veille à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise.
- Veille à ce que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de la Société, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.
- Prévient et maîtrise les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs et de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Le Président du Conseil d'administration

## Annexe 7.6

### Ordre du jour de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012

#### À caractère ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- Rapport joint du Président du Conseil d'administration (article L. 225-37 du Code de commerce) ;
- Rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les options de souscription et d'achat d'actions ;
- Rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions gratuites d'actions ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- Affectation du résultat ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur ;
- Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

#### À caractère extraordinaire

- Rapport du Conseil d'administration ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes ;
- Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

## Assemblée générale mixte du 19 avril 2012

### PARTIE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux travaux du Conseil et aux procédures de contrôle interne, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels que ces comptes lui ont été présentés, lesquels font apparaître un bénéfice de 42 547 037,96 euros. Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels que ces comptes lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion.

#### TROISIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Affectation du résultat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires :

- constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2011, après impôts et dotation aux provisions, s'élève à 42 547 037,96 euros,
- constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2011	42 547 037,96 euros
Report à nouveau antérieur	1 374 614,67 euros
Soit le bénéfice distribuable	43 921 652,63 euros

- décide sur proposition du Conseil d'administration :
  - le versement aux actionnaires, à titre de dividende, de 65 140 563,60 euros, soit un dividende unitaire net par action fixé à 1,40 euro ;
  - en conséquence, de prélever la somme de 21 218 910,97 euros sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui serait ainsi ramené de 1 084 109 521,48 euros à 1 062 890 610,51 euros.

Le montant global du dividende sera ajusté en fonction du nombre d'actions autodétenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende et, le cas échéant, des levées d'options de souscription ou d'achat d'actions par les bénéficiaires avant la date de mise en paiement du dividende.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à prélever les sommes nécessaires sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport » pour payer le dividende fixé ci-dessus aux actions provenant de l'exercice d'options de souscription ou d'achat d'actions qui serait effectué avant la date de mise en paiement du dividende.

L'Assemblée générale décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions autodétenues n'ouvriront pas droit au dividende et le montant du dividende correspondant, ainsi que le montant du dividende auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau » lors de la mise en paiement du dividende.

Le dividende sera mis en paiement à compter du 26 avril 2012.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de constater, s'il y a lieu, le montant des dividendes effectivement distribués, le montant affecté au « Report à nouveau » et le nouveau montant du compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport ».

Il est précisé que le dividende fixé ci-dessus est prélevé sur du résultat SIIC exonéré de la Société à hauteur de 1,01 euro par action, et sur du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés à hauteur de 0,39 euro par action.

Pour les actionnaires personnes physiques, il est précisé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les dividendes prélevés sur le résultat SIIC exonéré sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu sur leur montant brut. Ils supportent également les prélèvements sociaux au taux de 13,5%. Pour les contribuables ayant déjà opté pour le prélèvement, le montant du prélèvement sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus de 2011.



Pour les dividendes prélevés sur le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés, il est rappelé qu'ils continuent à ouvrir droit à un abattement de 40 % lorsque les bénéficiaires sont des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France, conformément à l'article 158, 3. 2° du Code général des impôts, sauf option de ces derniers pour le prélèvement libératoire au taux de 21 % prévu par l'article 117 quater du Code général des impôts.

Il est également précisé que, conformément à l'article 119 bis du Code général des impôts, les dividendes distribués à des actionnaires non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % s'ils sont domiciliés dans un État de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, au taux de 30 % s'ils sont domiciliés dans un autre État et au taux de 55 % s'ils sont domiciliés dans un État ou territoire non coopératif. Le taux de cette retenue à la source peut toutefois être réduit par la convention fiscale conclue entre la France et le pays de résidence de l'actionnaire. Dans ce cas, l'actionnaire non résident devra fournir à la Société, au moment où il lui fera connaître son choix pour le paiement du dividende, un certificat de résidence afin de bénéficier du taux réduit de retenue à la source prévue par ladite convention.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où un actionnaire personne morale détient, directement ou indirectement, 10 % au moins des droits à dividendes, et que les dividendes ou distributions qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à l'étranger, la société doit verser au Trésor public français un impôt égal à 20 % du montant des dividendes ou distributions générés par ses activités dans le cadre du régime SIIC et distribués à un actionnaire répondant aux conditions susvisées. Afin d'éviter ce prélèvement, l'actionnaire non résident devra fournir à la Société une attestation selon laquelle les dividendes qui seraient distribués par la société au titre des bénéfices générés par le régime SIIC seraient soumis à une imposition au titre de l'impôt étranger dont le montant ne serait pas inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû en France dans les conditions de droit commun.

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents étaient les suivants :

Exercice	Dividende par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2008	1,90 €	1,90 €	0 €
2009	2,10 €	2,10 €	0 €
2010	2,10 €	2,10 €	0 €

Il est en outre rappelé qu'une distribution exceptionnelle de 0,70 euro par action a été décidée par l'Assemblée générale du 4 novembre 2011. Ce dividende est éligible à l'abattement de 40 %.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Carlos LOSADA MARRODAN vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

#### SIXIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Jean ARVIS, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean ARVIS vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques CALVET, Administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jacques CALVET vient à expiration, décide de le renouveler pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION ORDINAIRE (Autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet d'acheter, de conserver ou de transférer des actions Société Foncière Lyonnaise)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et conformément à l'article L. 225-209 alinéa 2 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 par sa dix-neuvième résolution ordinaire, d'acheter des actions de la Société,
- autorise, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et du Règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, et aux pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil d'administration à acheter des actions de la Société, dans la limite de 10 % du montant du capital social existant au jour de la présente Assemblée dans les conditions suivantes :
  - le prix unitaire maximum d'achat ne devra pas excéder 50 euros par action, étant précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté en conséquence.

En conséquence, le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève, à titre indicatif et sur la base du capital social au 31 décembre 2011, à 232 644 900 euros correspondant à 4 652 898 actions ordinaires, ce montant maximum pouvant être ajusté pour tenir compte du montant du capital au jour de l'Assemblée générale.

Cette autorisation est valable pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Les acquisitions réalisées par la Société en vertu de la présente autorisation ne peuvent en aucun cas l'amener à détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des actions composant le capital social.

L'acquisition ou le transfert de ces actions peut être effectué, y compris en période d'offre publique (sous réserve que celle-ci soit intégralement réglée en numéraire, dans les conditions et limites, notamment de volumes et de prix, prévues par les textes en vigueur à la date des opérations considérées), par tous moyens, sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'un internalisateur systématique ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou par le recours à des options ou autres instruments financiers dérivés ou à des bons, ou par la remise d'actions par suite de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, par prêts de titres ou autres transferts temporaires de titres, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera. La part du programme qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme.

Ces achats d'actions pourront être effectués en vue de toute affectation permise par la loi, les finalités de ce programme de rachat d'actions étant :

- d'allouer des actions aux salariés du groupe Société Foncière Lyonnaise et notamment dans le cadre (i) de la participation aux résultats de l'entreprise, (ii) de tout plan d'achat ou d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel dans les conditions prévues par la loi, en particulier par les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou (iii) de tout plan d'options d'achat ou d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux ou de certains d'entre eux ;
- d'assurer la liquidité de l'action Société Foncière Lyonnaise par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des titres donnant accès par exercice, remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, et de réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société liées à ces valeurs mobilières ;

- de conserver des actions pour remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;

- d'annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée de l'autorisation de réduire le capital social proposée dans la première résolution extraordinaire ci-après ;

- et, plus généralement, de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % des actions composant le capital social correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

Le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités dans les conditions légales et de la présente résolution, notamment pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, établir tous documents, notamment d'information, effectuer toutes formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies, et toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION ORDINAIRE (Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

### Partie extraordinaire

#### PREMIÈRE RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour réduire le capital social par annulation d'actions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce :

1. Autorise le Conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par périodes de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération, étant précisé que cette limite de 10 % s'applique à un nombre d'actions ajusté, le cas échéant, pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée.
2. Autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou réserves disponibles.
3. Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour réaliser la ou les réductions du capital consécutives aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, arrêter le montant définitif de la ou des réductions de capital et en constater la réalisation, impartir de passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélative des statuts, et d'une façon générale accomplir toutes formalités nécessaires.

4. Fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la présente autorisation qui prive d'effet, à hauteur des montants non utilisés, et remplace toute autorisation antérieure ayant le même objet.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION EXTRAORDINAIRE (Pouvoir en vue des formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

#### Annexe 7.7 Rapport du Conseil d'administration

### Partie extraordinaire

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2012

#### Autorisation d'annulation d'actions Société Foncière Lyonnaise rachetées (première résolution extraordinaire)

En relation avec la huitième résolution ordinaire précédemment soumise à votre approbation et conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, nous vous proposons dans la première résolution extraordinaire, d'autoriser, pendant une période de dix-huit mois, le Conseil d'administration à annuler tout ou partie des actions Société Foncière Lyonnaise qui auraient été acquises dans le cadre du programme d'achat d'actions ainsi autorisé par le vote de la huitième résolution ordinaire comme dans le cadre de programmes d'achat d'actions antérieurs à votre assemblée ou postérieurs à celle-ci, et, en conséquence, de réduire le capital.

Les actions ne peuvent être, selon la loi, annulées que dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de vingt-quatre mois.

#### Caducité de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2011

L'approbation par votre Assemblée de la première résolution extraordinaire mettrait fin, avec effet immédiat, pour les montants non utilisés, à l'autorisation donnée précédemment au Conseil d'administration par l'Assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2011 (dix-septième résolution).

#### Marché des affaires sociales depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012

Votre Conseil d'administration vous rend compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, par son rapport de gestion concernant la partie ordinaire de votre Assemblée.

Si les propositions du Conseil d'administration vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions qui vous sont soumises, après avoir pris connaissance du rapport établi par les Commissaires aux comptes conformément aux différents textes légaux applicables.

Le Conseil d'administration

## Annexe 7.8

## Patrimoine – Inventaire au 31 décembre 2011

Récapitulatif	Surfaces totales (Part du Groupe)	Bureaux (Surface utile)	Commerces (Surface utile)	Hotels (Surface utile)	Cinéma/ Théâtres (Surface utile)	Habitation (Surface utile)	RIE et autres locaux en infrastructure	Parties communes et autres surfaces annexes	Parkings et boîtes (Nombre)
Immeubles en portefeuille	325 053 m <sup>2</sup>	218 424 m <sup>2</sup>	26 889 m <sup>2</sup>	17 768 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 801 m <sup>2</sup>	26 118 m <sup>2</sup>	23 033 m <sup>2</sup>	2 830
Immeubles en crédit-bail	31 856 m <sup>2</sup>	27 370 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	3 737 m <sup>2</sup>	749 m <sup>2</sup>	490
Immeubles vendus dans l'année	2 243 m <sup>2</sup>	-	2 243 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AU 31/12/2011</b>	<b>356 909 m<sup>2</sup></b>	<b>245 795 m<sup>2</sup></b>	<b>26 889 m<sup>2</sup></b>	<b>17 768 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 801 m<sup>2</sup></b>	<b>29 855 m<sup>2</sup></b>	<b>23 782 m<sup>2</sup></b>	<b>3 320</b>

Immeubles en portefeuille										
1 <sup>er</sup>	LDE-LDA	47 820 m <sup>2</sup>	28 648 m <sup>2</sup>	6 680 m <sup>2</sup>				3 929 m <sup>2</sup>	8 563 m <sup>2</sup>	235
1 <sup>er</sup>	Mandarin Oriental Paris	17 371 m <sup>2</sup>		1 332 m <sup>2</sup>	14 643 m <sup>2</sup>				1 396 m <sup>2</sup>	
2 <sup>e</sup>	îlot Richelieu	38 207 m <sup>2</sup>	24 392 m <sup>2</sup>				5 095 m <sup>2</sup>	8 720 m <sup>2</sup>		94
2 <sup>e</sup>	6, rue de Hanovre	4 761 m <sup>2</sup>	3 003 m <sup>2</sup>			61 m <sup>2</sup>	1 697 m <sup>2</sup>			
7 <sup>e</sup>	103 Grenelle	17 307 m <sup>2</sup>	15 177 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>			1 872 m <sup>2</sup>			100
8 <sup>e</sup>	Washington Plaza (66 %)	30 926 m <sup>2</sup>	26 116 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>			2 979 m <sup>2</sup>	1 527 m <sup>2</sup>		437
8 <sup>e</sup>	Hausmann Saint-Augustin (50 %)	6 718 m <sup>2</sup>	5 899 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>			480 m <sup>2</sup>			52
8 <sup>e</sup>	Galerie des Champs-Élysées (50 %)	2 831 m <sup>2</sup>		2 831 m <sup>2</sup>						130
8 <sup>e</sup>	90, avenue des Champs-Élysées (50 %)	4 468 m <sup>2</sup>	3 978 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>						
8 <sup>e</sup>	Ozone - 92, avenue des Champs-Élysées	7 641 m <sup>2</sup>	4 209 m <sup>2</sup>	3 396 m <sup>2</sup>					36 m <sup>2</sup>	
8 <sup>e</sup>	Cézanne Saint-Honoré	29 252 m <sup>2</sup>	24 411 m <sup>2</sup>	1 849 m <sup>2</sup>		231 m <sup>2</sup>	1 257 m <sup>2</sup>	1 504 m <sup>2</sup>		125
9 <sup>e</sup>	Edouard VII	54 809 m <sup>2</sup>	28 112 m <sup>2</sup>	8 025 m <sup>2</sup>	3 125 m <sup>2</sup>	8 019 m <sup>2</sup>	4 509 m <sup>2</sup>	3 019 m <sup>2</sup>		510
16 <sup>e</sup>	96 avenue d'Iéna	8 834 m <sup>2</sup>	7 285 m <sup>2</sup>				1 189 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>		263
17 <sup>e</sup>	112 Wagram	5 437 m <sup>2</sup>	4 470 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>				75 m <sup>2</sup>		29
Neuilly-sur-Seine	176, avenue Charles de Gaulle	7 336 m <sup>2</sup>	5 621 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>			381 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>		145
Issy-les-Moulineaux	Le Vaisseau	6 332 m <sup>2</sup>	6 026 m <sup>2</sup>				306 m <sup>2</sup>			124
Boulogne Billancourt	IN / OUT	35 003 m <sup>2</sup>	31 078 m <sup>2</sup>				3 914 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>		586
	<b>Total</b>	<b>325 053 m<sup>2</sup></b>	<b>218 424 m<sup>2</sup></b>	<b>26 889 m<sup>2</sup></b>	<b>17 768 m<sup>2</sup></b>	<b>8 019 m<sup>2</sup></b>	<b>4 801 m<sup>2</sup></b>	<b>26 118 m<sup>2</sup></b>	<b>23 033 m<sup>2</sup></b>	<b>2 830</b>

Immeubles en crédit-bail										
12 <sup>e</sup>	Rives de Seine	22 671 m <sup>2</sup>	20 270 m <sup>2</sup>				2 184 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>		366
17 <sup>e</sup>	131 Wagram	9 185 m <sup>2</sup>	7 100 m <sup>2</sup>				1 553 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>		124
	<b>Total</b>	<b>31 856 m<sup>2</sup></b>	<b>27 370 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>3 737 m<sup>2</sup></b>	<b>749 m<sup>2</sup></b>		<b>490</b>

Immeubles vendus en cours d'année 2011 (pour mémoire)										
9 <sup>e</sup>	12, boulevard des Capucines	2 243 m <sup>2</sup>		2 243 m <sup>2</sup>						
	<b>Total</b>	<b>2 243 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2 243 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>

## Comptes consolidés au 31 décembre 2011

- A - État consolidé de la situation financière (P.86)
- B - État consolidé du résultat global (P.88)
- C - État de variation des capitaux propres consolidés (P.89)
- D - Tableau de flux de trésorerie consolidés (P.90)
- E - Notes annexes (P.91)
  - I - Méthodes comptables (P.91)
  - II - Méthodes d'évaluation (P.92)
  - III - Information sectorielle (P.97)
  - IV - Faits caractéristiques (P.99)
  - V - Informations relatives au périmètre de consolidation (P.100)
  - VI - Éléments détaillés (P.101)

La diffusion des états financiers a été autorisée par le Conseil d'administration réuni le 16 février 2012.

## A – État consolidé de la situation financière

## ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations incorporelles	6-1	423	311	389
Immobilisations corporelles	6-2	23 774	15 929	15 654
Immeubles de placement	6-3	3 181 626	3 059 344	3 116 890
Participations dans les entreprises associées	6-4	266 106	252 096	-
Actifs financiers	6-5	6 442	675	1 446
Autres actifs	6-6	1 803	4 437	3 096
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>3 480 175</b>	<b>3 332 793</b>	<b>3 137 475</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	6-7	360	383	68 626
Stocks et en-cours		-	-	-
Clients et autres débiteurs	6-8	51 608	42 137	41 681
Autres actifs	6-9	3 579	3 509	2 495
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6-10	11 498	13 583	19 590
<b>Total Actifs courants</b>		<b>67 045</b>	<b>59 613</b>	<b>132 392</b>
<b>Total Actif</b>		<b>3 547 220</b>	<b>3 392 406</b>	<b>3 269 867</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capital		93 058	93 058	93 011
Réserves		1 674 351	1 607 493	1 975 384
Résultat de l'exercice		180 891	164 627	- 252 239
<b>Total Capitaux propres, part du Groupe</b>		<b>1 948 300</b>	<b>1 865 179</b>	<b>1 816 156</b>
Intérêts minoritaires		89 116	79 155	75 020
<b>Total Intérêts minoritaires</b>		<b>89 116</b>	<b>79 155</b>	<b>75 020</b>
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>6-11</b>	<b>2 037 416</b>	<b>1 944 334</b>	<b>1 891 176</b>
Emprunts et dérivés passifs	6-12	921 978	1 205 143	1 182 293
Provisions non courantes	6-13	1 984	1 894	1 878
Impôts différés passifs	6-14	63 192	65 413	56 262
Dettes fiscales	6-15	2 500	2 183	4 258
Autres passifs	6-16	13 470	12 901	16 451
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>1 003 124</b>	<b>1 287 534</b>	<b>1 261 141</b>
Fournisseurs et autres créditeurs	6-17	19 519	16 772	26 467
Emprunts et concours bancaires	6-12	449 143	107 185	56 414
Provisions courantes	6-13	111	150	1 085
Autres passifs	6-18	37 908	36 430	33 584
<b>Total Passifs courants</b>		<b>506 679</b>	<b>160 538</b>	<b>117 551</b>
<b>Total Passif</b>		<b>3 547 220</b>	<b>3 392 406</b>	<b>3 269 867</b>

## B - État consolidé du résultat global

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Revenus locatifs		151 599	174 897	182 981
Charges immobilières nettes de récupération		- 10 583	- 13 082	- 10 310
<b>Loyers nets</b>	<b>6-19</b>	<b>141 016</b>	<b>161 815</b>	<b>172 671</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6-20	416	346	241
Autres produits d'exploitation	6-21	2 982	4 804	5 991
Dotations aux amortissements	6-22	- 757	- 964	- 855
Variation nette des provisions	6-23	489	- 117	- 314
Frais de personnel	6-24	- 11 517	- 12 111	- 11 838
Autres frais généraux	6-25	- 7 262	- 7 145	- 7 824
Résultat de cession des autres actifs	6-26	1	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	6-27	7 668	- 33 860	- 14 005
Variation de valeur des immeubles de placement	6-28	98 094	107 030	- 385 463
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>231 132</b>	<b>219 797</b>	<b>- 241 395</b>
Résultat dans les entreprises associées	6-29	18 703	13 327	-
Charges financières	6-30	- 62 965	- 58 803	- 50 150
Produits financiers	6-30	12 620	14 896	9 207
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-31	- 4 751	- 4 141	- 529
Actualisation des dettes et créances		129	- 238	- 299
Intérêts sur créances	6-32	1 232	1 167	1 138
Variation nette des provisions financières	6-33	-	- 784	- 287
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>196 100</b>	<b>185 222</b>	<b>- 282 315</b>
Impôts	6-34	- 2 964	- 10 182	15 402
<b>Résultat net</b>		<b>193 136</b>	<b>175 041</b>	<b>- 266 913</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>180 891</b>	<b>164 627</b>	<b>- 252 239</b>
Part des minoritaires		12 244	10 413	- 14 673
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :</b>				
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)		- 10 156	12 529	- 7 028
Impact des impôts différés sur instruments financiers		- 528	- 496	336
Réévaluation sur immeuble d'exploitation		1 179	-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>- 9 505</b>	<b>12 033</b>	<b>- 6 693</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>183 631</b>	<b>187 074</b>	<b>- 273 605</b>
<b>Part du Groupe</b>		<b>171 386</b>	<b>176 660</b>	<b>- 258 932</b>
Part des minoritaires		12 244	10 413	- 14 673
Résultat net par action	6-35	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €
Résultat dilué par action	6-35	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €

## C - État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital nominal	Prime d'émission	Écart de réévaluation	Actions d'autocontrôle	Autres réserves	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat consolidé	Part du Groupe	Part des participations ne donnant pas le contrôle
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2009</b>	<b>93 011</b>	<b>1 180 899</b>	<b>21 440</b>	<b>- 19 010</b>	<b>835 862</b>	<b>- 43 807</b>	<b>- 252 239</b>	<b>1 816 156</b>	<b>75 020</b>
Dividendes versés par SFL					- 96 668			- 96 668	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									- 6 277
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2010 après affectation</b>	<b>93 011</b>	<b>1 180 899</b>	<b>21 440</b>	<b>- 19 010</b>	<b>739 194</b>	<b>- 43 807</b>	<b>- 252 239</b>	<b>1 719 488</b>	<b>68 742</b>
<b>Variations en cours d'exercice :</b>									
Résultat de l'exercice							164 627	164 627	10 413
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						12 033		12 033	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								<b>176 660</b>	<b>10 413</b>
Affectation du résultat		- 65 165			- 187 074		252 239	0	
Augmentation de capital	47							47	
Augmentation des primes liées au capital		596						596	
Imputation des actions propres				- 21				- 21	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				7				7	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					641			641	
Acompte sur le dividende versé					- 32 239			- 32 239	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2010</b>	<b>93 058</b>	<b>1 116 330</b>	<b>21 440</b>	<b>- 19 025</b>	<b>520 522</b>	<b>- 31 774</b>	<b>164 627</b>	<b>1 865 179</b>	<b>79 155</b>
Dividendes versés par SFL					- 64 478			- 64 478	
Part remontée aux participations ne donnant pas le contrôle									- 2 284
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2011 après affectation</b>	<b>93 058</b>	<b>1 116 330</b>	<b>21 440</b>	<b>- 19 025</b>	<b>456 043</b>	<b>- 31 774</b>	<b>164 627</b>	<b>1 800 700</b>	<b>76 872</b>
<b>Variations en cours d'exercice :</b>									
Résultat de l'exercice							180 891	180 891	12 244
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			1 179			- 10 684		- 9 505	
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>								<b>171 386</b>	<b>12 244</b>
Affectation du résultat		- 5			164 632		- 164 627	0	
Imputation des actions propres				- 890				- 890	
Impact des plus-values et moins-values sur actions propres				- 39				- 39	
Impact de l'avantage consenti aux personnels					115			115	
Requalification des instruments de couvertures					3 769	5 456		9 225	
Impact des entreprises associées					17			17	
Distribution de la prime d'émission		- 32 216						- 32 216	
<b>Capitaux propres au bilan à la clôture de l'exercice 2011</b>	<b>93 058</b>	<b>1 084 110</b>	<b>22 621</b>	<b>- 19 953</b>	<b>624 577</b>	<b>- 37 001</b>	<b>180 891</b>	<b>1 948 300</b>	<b>89 116</b>

## D – Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes Partie E	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité :</b>				
Résultat de l'exercice		180 891	164 627	- 252 239
Variation de valeur des immeubles de placement		- 98 094	- 107 030	385 463
Dotations nettes aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés		137	2 387	1 288
Dotations nettes aux provisions du passif		51	- 919	168
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts		- 7 670	33 860	14 005
Actualisations et variations latentes sur instruments financiers		4 622	4 379	828
Étalement des franchises de loyers et droits d'entrée		- 10 574	4 655	2 182
Avantage consenti aux personnels		115	641	732
Résultat des entreprises associées		- 18 703	- 13 327	-
Part des intérêts minoritaires		12 244	10 413	- 14 673
Autres variations		- 671	-	- 1
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et de l'impôt</b>		<b>62 348</b>	<b>99 687</b>	<b>137 753</b>
Intérêts sur créances		- 1 236	- 1 167	- 1 138
Coût de l'endettement financier		50 349	42 849	35 650
Charge d'impôt		2 964	10 182	- 15 402
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt</b>		<b>114 425</b>	<b>151 550</b>	<b>156 863</b>
Variation du besoin en fonds de roulement		6 360	- 9 400	14 740
Dividendes reçus des entreprises associées		4 723	-	-
Intérêts versés		- 49 001	- 55 944	- 50 812
Intérêts reçus		5 096	1 175	1 240
Impôt versé		- 3 717	- 2 591	- 6 010
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>77 886</b>	<b>84 791</b>	<b>116 022</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :</b>				
Acquisitions et travaux sur les immeubles de placement		- 56 354	- 83 269	- 103 898
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		- 7 893	- 3 122	19
Trésorerie nette affectée aux acquisitions de filiales	6-38	-	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	6-38	49 795	58 247	114 590
Trésorerie nette provenant des cessions de filiales	6-38	-	-	-
Autres encaissements et décaissements		- 99	- 22	1 765
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>- 14 550</b>	<b>- 28 166</b>	<b>12 475</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement :</b>				
Variations de capital et primes d'émission		-	643	93
Flux net affecté aux opérations sur actions propres		- 929	- 14	926
Dividendes versés aux actionnaires de la Société Foncière Lyonnaise		- 96 693	- 128 907	- 87 423
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires		- 2 284	- 6 277	- 5 004
Encaissements provenant de nouveaux emprunts		867 991	494 821	390 196
Remboursements d'emprunts		- 855 071	- 416 140	- 403 060
Autres variations financières		1 438	- 4 348	5 016
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>- 85 548</b>	<b>- 60 224</b>	<b>- 99 255</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>- 22 212</b>	<b>- 3 599</b>	<b>29 242</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	6-38	4 159	7 758	- 21 484
Trésorerie nette à la clôture	6-38	- 18 053	4 159	7 758
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>- 22 212</b>	<b>- 3 599</b>	<b>29 242</b>
La trésorerie est présentée nette des découverts bancaires dans le tableau de flux de trésorerie.				

## E – Notes annexes

### I - Méthodes comptables

#### 1-1) Référentiel Comptable

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de la Société Foncière Lyonnaise ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, qui comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

#### Normes et interprétations applicables

Les normes et interprétations appliquées pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2010, à l'exception des changements cités ci-dessous.

#### Les nouvelles normes et interprétations appliquées au 31 décembre 2011 sont les suivantes, sans effet significatif :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers »,
- IAS 24 révisée « Informations à fournir sur les parties liées »,
- Amendement IFRS 8 relatif à la norme IAS 24 révisée,
- Annual improvements 2010 - Amélioration annuelle des normes IFRS publiée en mai 2010,
- Amendements IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »,
- Amendements IAS 32 « Classifications de droits de souscription »,
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »,
- Amendement IFRS 1, relatif à l'IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »,
- Amendement IFRS 7 « Informations à fournir-Transferts d'actifs financiers ».

#### Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2011, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers »,
- Amendement IAS 12 Impôt différé : « Recouvrement des actifs sous-jacents »,
- IFRS 11 « Co-entreprises »,
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés »,
- IFRS 12 « Informations sur les filiales et participations »,
- IFRS 13 « Mesure de la juste valeur »,
- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel »,
- IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels »,
- IAS 28 « Participations dans les entreprises associées ».

L'incidence de l'application de la norme IFRS 11, se traduirait par une comptabilisation selon la méthode de la mise en équivalence du groupe Parholding à la place de la méthode de l'intégration proportionnelle. Le principal impact serait une diminution du poste immeuble de placement pour un montant de 254 070 milliers d'euros et des emprunts et dérivés passifs pour un montant de 76 569 milliers d'euros.

#### 1-2) Principes de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Le groupe SFL a opté pour le modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement (cf. § 2-3).

#### 1-3) Principes et modalités de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de SFL et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés pour la même période que la société-mère en utilisant des méthodes comptables homogènes et les opérations réciproques sont éliminées.

Les filiales sont consolidées à partir du moment où le Groupe en prend le contrôle et jusqu'à la date à laquelle ce contrôle est transféré à l'extérieur du Groupe. Quand il y a une perte de contrôle d'une filiale, les états financiers consolidés de l'exercice comprennent les résultats sur la période pendant laquelle SFL en avait le contrôle.

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que SFL contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

#### 1-4) Participation dans les co-entreprises

La participation du Groupe dans une co-entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Une co-entreprise est un accord contractuel en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint.

#### 1-5) Participation dans les entreprises associées

La participation dans une entreprise associée est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence significative et qui n'est ni une filiale ni une co-entreprise du Groupe.

Une participation dans une entreprise associée est comptabilisée au bilan à son coût, augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part du Groupe dans l'actif net de l'entreprise détenue et de toute perte de valeur. Le compte de résultat reflète la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise associée.

L'écart d'acquisition négatif, correspondant à l'excédent de la quote-part des actifs et des passifs identifiables et le coût d'acquisition des titres constaté lors de la prise de participation, est comptabilisé directement en résultat.

### 1-6) Regroupements d'entreprises

Conformément à la norme IFRS 3 révisée, l'acquéreur doit évaluer, à la date d'acquisition, les actifs, les passifs, les éléments hors bilan ainsi que les passifs éventuels identifiables des entités acquises à leur juste valeur.

Les frais connexes liés aux acquisitions sont comptabilisés en charges sur la période au cours de laquelle ils ont été engagés.

L'écart positif constaté à la date de prise de contrôle, entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part de la situation nette acquise est inscrit dans la rubrique « Écarts d'acquisition » à l'actif de l'état de situation financière consolidée. Lorsque l'écart est négatif, il doit être directement comptabilisé en résultat.

Les acquisitions d'immeubles à travers des sociétés qui ne représentent pas des regroupements d'entreprises au sens de l'IFRS 3 sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

### 1-7) Conversion en monnaie étrangère

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la Société Foncière Lyonnaise et de ses filiales est l'euro. Les opérations en monnaie étrangère sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Tous les écarts sont enregistrés dans le compte de résultat.

SFL n'a pas d'opération en devise étrangère.

### 1-8) Impôts

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun.

La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptable et fiscal apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés. Le périmètre d'application est restreint du fait de la non-imposition du secteur SIIC.

## II - Méthodes d'évaluation

### 2-1) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux frais de développement des logiciels relatifs au changement des systèmes d'information, conformément à l'IAS 38. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur une durée de cinq années.

### 2-2) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent principalement le mobilier, le matériel informatique et les immeubles d'exploitation. Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives. Pour SFL, il s'agit de la quote-part de l'immeuble du « Washington Plaza » utilisée par le Groupe à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur, conformément à l'IAS 16. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs. Les pertes de valeur éventuelles sont déterminées par comparaison entre les valeurs nettes comptables et les valeurs d'expertise.

Tout gain ou perte résultant de la sortie d'un actif (calculé sur la différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de cet actif) est inscrit au compte de résultat l'année même.

### 2-3) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location-financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser son capital ou les deux.

SFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40 (paragraphe 30), à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les immeubles acquis pour être restructurés en vue de leur utilisation ultérieure comme immeubles de placement sont comptabilisés, conformément à l'IAS 40 révisée, selon la méthode de la juste valeur. La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et les circonstances pré-

valant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures. Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :  
Variation de juste valeur = Valeur de marché à la clôture de l'exercice - Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent – Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques ainsi que des provisions figurant dans d'autres parties du bilan et intégrées dans le calcul des justes valeurs afin d'éviter une double comptabilisation.

### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2011 par CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) The Royal Institution of Chartered Surveyors.

SFL respecte un principe de rotation en conformité avec le code de déontologie des SIIC, selon lequel : « quel que soit le nombre d'experts utilisés par la SIIC, les principes suivants doivent être observés :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la SIIC doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes. »

Aussi, l'expertise du patrimoine de SFL est réalisée semestriellement par un ensemble de trois cabinets d'expertise, dont le poids en volume (Valeur Vénale HD Part de Groupe) est défini ci-dessous :  
– CBRE : 32 %,  
– JLL : 54 %,  
– BNP Paribas Real Estate : 14 %.

Des rotations des équipes en interne sont assurées par nos cabinets d'experts et des contre-expertises sont également mises en place chaque semestre sur une partie de nos actifs. L'attribution de certains immeubles est également modifiée annuellement afin d'assurer une rotation progressive des actifs entre nos experts.

La méthode principale utilisée est celle des cash-flows actualisés qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés. Les hypothèses de flux relatifs aux revenus prennent en compte les loyers actuels ainsi que leur révision sur la base des valeurs locatives de marché lors de l'échéance des baux, les paliers et franchises éventuels, les risques de vacance et l'évolution de l'indice du coût de la construction. Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et d'une franchise de loyer. En ce qui concerne les dépenses, sont prises en compte les charges non récupérables en fonction de chaque bail ainsi que les dépenses d'investissement prévues à l'exception des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses (pour conformité avec le paragraphe 51 de la norme IAS 40).

Le revenu net de la dernière année est capitalisé afin de déterminer une valeur terminale correspondant à une valeur de revente de l'immeuble à la fin de la période considérée.

Par ailleurs, les experts procèdent à une dernière approche par comparaison avec les données du marché pouvant donner lieu à des ajustements pour être cohérents avec le marché.



Les valeurs vénales déterminées par les experts sont exprimées à la fois « actes en main », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,20 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des droits d'enregistrement et à 1,80 % pour les immeubles soumis au régime de TVA), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

#### 2-4) Valeur recouvrable des actifs non courants

L'IAS 36 définit la valeur recouvrable d'un actif comme étant la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif.

L'IAS 36 s'applique aux immobilisations incorporelles, corporelles, aux participations dans les entreprises associés, aux actifs financiers et aux goodwill. SFL n'a pas de goodwill non affecté.

À chaque date de clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice indiquant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Si un indice de perte de valeur est identifié, une comparaison est effectuée entre la valeur recouvrable de l'actif et sa valeur nette comptable ; une dépréciation peut alors être constatée. Un indice de perte de valeur peut être, soit un changement dans l'environnement économique ou technique des actifs, soit une baisse de la valeur de marché de l'actif.

Les expertises effectuées permettent d'apprécier les pertes de valeur éventuelles des immeubles et des titres des sociétés immobilières dans le calcul de leur ANR.

#### 2-5) Coût des emprunts

Les coûts des emprunts liés aux opérations de construction de la période sont incorporés au coût d'acquisition (ou de production) de l'actif qualifié.

#### 2-6) Immeubles de placement destinés à la vente

Une entité doit classer un actif non courant comme détenu en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et sa vente doit être hautement probable.

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un Conseil d'administration sont reclassés en actifs destinés à être cédés et continuent à être évalués à la juste valeur.

#### 2-7) Instruments financiers (hors instruments dérivés)

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité.

Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur.

Tous les achats et ventes normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, qui est la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter l'actif.

Nos valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à la juste valeur à la date de clôture.

#### 2-8) Créances locataires clients

Elles sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

#### 2-9) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les dépôts court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Ces dépôts à court terme sont très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, la trésorerie nette comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie nets des concours bancaires courants créditeurs.

Les valeurs mobilières de placement, conformément à l'IAS 39, figurent au bilan pour leur valeur de marché à la date de clôture.

#### 2-10) Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement comptabilisés au coût, qui correspond à la juste valeur du montant reçu net des coûts liés à l'emprunt.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est calculé en prenant en compte tous les coûts d'émission des emprunts et toute décote ou prime de remboursement. Les charges d'intérêt correspondantes sont recalculées à partir de ce coût amorti et du taux d'intérêt effectif associé.

#### 2-11) Actualisation des passifs non courants

Les passifs non courants à échéance certaine sont actualisés.

Ce poste comprend la dette fiscale liée à l'*exit-tax*, qui est payable sur les quatre ans à partir de l'exercice de l'option au régime SIIC.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les passifs non courants sont déterminés en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques liés au passif. Lorsque le passif non courant est actualisé, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme un coût d'emprunt.

#### 2-12) Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement total ou partiel de la provision, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct, mais uniquement si le remboursement est quasi certain. La charge liée à la provision est présentée nette de tout remboursement dans le compte de résultat.

#### 2-13) Avantages au personnel

Ils concernent principalement les indemnités de départ à la retraite et les médailles du travail.

Les avantages au personnel à long terme sont reconnus au prorata des services rendus par chaque salarié et actualisés à un taux défini par la norme IAS 19. Les avantages à court terme sont comptabilisés au passif et en charges de l'exercice. Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle. Le coût de la prestation est calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés société par société sur des bases historiques.

#### 2-14) Actions propres

Les opérations d'acquisition, de cession ou d'annulation de titres SFL réalisées par elle-même sont portées en diminution des capitaux propres.

#### 2-15) Transactions dont le paiement est indexé sur actions (IFRS 2)

Le Groupe bénéficie des dispositions transitoires d'IFRS 2 concernant les transactions réglées en instruments de capitaux propres et n'a appliqué l'IFRS 2 qu'aux instruments attribués après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les options sont valorisées au moment de leur attribution par la méthode *Black and Scholes*. SFL comptabilise les avantages ainsi calculés sur la période d'acquisition des droits des bénéficiaires.

#### 2-16) Contrat de location-financement

Les contrats de location-financement, et notamment les contrats de crédit-bail immobilier, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat de location à la juste valeur de l'actif ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif. Les charges financières sont enregistrées directement au compte de résultat.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'un contrat de location-financement sont évalués à la clôture de chaque exercice à leur juste valeur.

#### 2-17) Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés tels que les swaps de taux d'intérêt pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêt (et à la fluctuation des cours des monnaies étrangères). Ces instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur à la date de clôture.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché.

Dans la mesure où les instruments financiers sont affectés en comptabilité de couverture, les couvertures sont qualifiées, soit de couvertures de juste valeur lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé, soit de couvertures de flux de trésorerie lorsqu'elles couvrent l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables, soit à un risque particulier associé à un actif ou à un passif comptabilisé, soit à une transaction hautement probable.

Concernant les couvertures de juste valeur qui remplissent les conditions d'application de la comptabilité spéciale de couverture, tout profit ou perte résultant de la réévaluation de l'instrument de couverture à la juste valeur est comptabilisé immédiatement au compte de résultat. Tout profit ou perte sur l'élément couvert attribuable au risque couvert vient modifier la valeur comptable de l'élément couvert et est comptabilisé au compte de résultat. Lorsque l'ajustement concerne la valeur comptable d'un instrument financier couvert portant intérêt, il est amorti par le résultat net de façon à être totalement amorti à l'échéance.

Concernant les couvertures de flux de trésorerie utilisées pour couvrir des engagements fermes et qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité spéciale de couverture, la partie de la valorisation positive ou négative de l'instrument de couverture qui est déterminée comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement en capitaux propres et la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La comptabilité de couverture cesse lorsque l'instrument de couverture arrive à expiration ou est vendu, résilié ou exercé ou qu'il ne respecte plus les critères de qualification pour la comptabilité de couverture. À ce moment, tout profit ou perte cumulé réalisé sur l'instrument de couverture comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres jusqu'à ce que la transaction prévue se produise. S'il n'est plus attendu que la transaction couverte n'est plus hautement probable, le profit ou la perte cumulée comptabilisé en capitaux propres est transféré au résultat de l'exercice, sur la durée de l'élément couvert.

### 2-18) Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

#### Conditions spécifiques des baux

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, indemnités d'éviction, droits d'entrée.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'éviction sont capitalisées dans le coût des travaux de rénovation si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de réaliser des travaux de rénovation, ou sont comptabilisées en charges si l'indemnité d'éviction est due dans le cadre du départ d'un locataire afin de louer dans de meilleures conditions financières.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

#### Ventes d'actifs

Le produit des activités ordinaires est comptabilisé lorsque les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable.

#### Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus (en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, qui est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier) pour la valeur nette comptable de l'actif financier.

#### Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque l'actionnaire est en droit de percevoir le paiement.

### 2-19) Estimations et jugements comptables déterminants

SFL fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat (cf. § 2-3).

Tous les instruments financiers utilisés par le groupe SFL sont valorisés conformément aux modèles standards du marché (cf. § 2-17).

## III - Information sectorielle

Les immeubles ont tous la même nature et bien qu'ils soient gérés individuellement de la même façon, aucun immeuble ne peut être considéré comme un secteur par sa taille. Ils sont agrégés de la même manière que celle utilisée dans le cadre de l'ancienne norme IAS 14, à savoir par répartition géographique.

Au niveau de l'état consolidé du résultat global :

(en milliers d'euros)	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structure	Total
Revenus locatifs	56 464	73 821	5 014	16 301	-	151 599
Charges immobilières nettes de récupération	- 3 640	- 8 807	- 137	2 001	-	- 10 583
<b>Loyers nets</b>	<b>52 824</b>	<b>65 014</b>	<b>4 877</b>	<b>18 301</b>	<b>-</b>	<b>141 016</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	-	-	-	-	416	416
Autres produits d'exploitation	1 074	1 168	170	8	562	2 982
Dotations aux amortissements	- 239	- 107	-	-	- 411	- 757
Variation nette des provisions	502	- 81	-	158	- 90	489
Frais de personnel	-	-	-	-	- 11 517	- 11 517
Autres frais généraux	-	-	-	-	- 7 262	- 7 262
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	1	1
Résultat de cession des immeubles de placement	-	7 819	- 103	- 47	-	7 668
Variation de valeur des immeubles de placement	69 596	25 351	235	2 913	-	98 094
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>123 756</b>	<b>99 164</b>	<b>5 179</b>	<b>21 333</b>	<b>- 18 300</b>	<b>231 132</b>
Résultat dans les entreprises associées	-	18 703	-	-	-	18 703
Charges financières	-	-	-	-	- 62 965	- 62 965
Produits financiers	-	-	-	-	12 620	12 620
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	-	- 4 751	- 4 751
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	129	129
Intérêts sur créances	-	-	-	-	1 232	1 232
Variation nette des provisions financières	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>123 756</b>	<b>117 867</b>	<b>5 179</b>	<b>21 333</b>	<b>- 72 035</b>	<b>196 100</b>
Impôts	- 5 573	-	5 302	2 493	- 5 186	- 2 964
<b>Résultat net</b>	<b>118 183</b>	<b>117 867</b>	<b>10 481</b>	<b>23 826</b>	<b>- 77 221</b>	<b>193 136</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>105 939</b>	<b>117 867</b>	<b>10 481</b>	<b>23 826</b>	<b>- 77 221</b>	<b>180 891</b>
Part des minoritaires	12 244	-	-	-	-	12 244

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :						
Variation de juste valeur des instruments financiers (couverture de flux de trésorerie)	-	-	-	-	- 10 156	- 10 156
Impact des impôts différés sur instruments financiers	-	-	-	-	- 528	- 528
Réévaluation sur immeuble d'exploitation	-	-	-	-	1 179	1 179
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 9 505</b>	<b>- 9 505</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>118 183</b>	<b>117 867</b>	<b>10 481</b>	<b>23 826</b>	<b>- 86 726</b>	<b>183 631</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>105 939</b>	<b>117 867</b>	<b>10 481</b>	<b>23 826</b>	<b>- 86 726</b>	<b>171 386</b>
Part des minoritaires	12 244	-	-	-	-	12 244

Au niveau de l'état consolidé de la situation financière :

(en milliers d'euros)	Triangle d'or	Cité financière	Croissant d'or - La Défense	Autres	Structure	Total
Actifs sectoriels	1 400 629	1 519 208	189 207	363 118	605	3 472 768
Actifs non affectés	-	-	-	-	74 452	74 452
<b>Total des actifs</b>	<b>1 400 629</b>	<b>1 519 208</b>	<b>189 207</b>	<b>363 118</b>	<b>75 057</b>	<b>3 547 220</b>

Les actifs sectoriels sont constitués des immeubles du Groupe.

Il n'y a pas de ventilation sectorielle des passifs.

Les principaux secteurs géographiques du groupe SFL sont les suivants :

- **Triangle d'or** : marché comprenant une partie des 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond Poincaré et le boulevard Gouvion Saint-Cyr, au nord par l'avenue de Villiers et le boulevard Malesherbes, à l'est par la rue Tronchet, et au sud par les quais de la Seine jusqu'au Trocadéro.

- **Cité financière** : marché comprenant une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rue Tronchet, au nord la rue de Châteaudun, à l'est la rue du Sentier et la rue du Faubourg-Poissonnière, et au sud la rue de Rivoli.

- **Croissant ouest - La Défense** : marché situé à l'ouest de Paris de l'autre côté du périphérique, il comprend en particulier La Défense.

## IV - Faits caractéristiques

### 4-1) Opérations

SFL a livré en avril 2011 un de ses grands développements immobiliers avec l'immeuble du « 249 Saint-Honoré » occupé par l'hôtel « Mandarin Oriental Paris », l'ouverture de l'hôtel ayant eu lieu le 28 juin 2011. De même, les deux commerces de prestige au pied de l'immeuble ont été loués et livrés au cours du premier semestre 2011, l'immeuble étant ainsi occupé à 100 %.

Le permis de construire de l'opération de développement « In/Out », situé au 46 quai Le Gallo à Boulogne, a été obtenu et purgé de tout recours en novembre 2011, permettant ainsi le démarrage du chantier de démolition construction de cet immeuble dès le mois de janvier 2012.

### 4-2) Financements

SFL a procédé en mai 2011 à une émission obligataire inaugurale de 500 millions d'euros à cinq ans au taux *reoffer* de 4,72 % représentant un *spread* de 180 bp sur le swap. Cet emprunt bénéficie de la nouvelle notation BBB- (stable) attribuée par l'agence Standard & Poor's à SFL en avril 2011.

Le 12 juillet 2011, SFL a levé par anticipation l'option d'achat sur le contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du « Quai Le Gallo » à Boulogne pour un montant de 57 millions d'euros. Cette levée d'option entraîne l'exigibilité d'une *exit-tax* d'un montant de 3,7 millions d'euros.

À compter de la levée d'option cet immeuble intègre le secteur exonéré du régime SIIC.

### 4-3) Notes sur les contrôles fiscaux

Nous vous présentons une synthèse des vérifications effectuées par l'administration fiscale par thème.

#### Provisions pour grosses réparations

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par le Groupe pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 4 950 milliers d'euros. Un rappel d'impôts de 2 010 milliers d'euros (intérêts de retard inclus) a été payé suite à la décision du Tribunal administratif. Cependant, le Groupe conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Une provision a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 1 000 milliers d'euros (intérêts inclus).

#### Répartition entre la valeur du terrain et de la construction

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles.

Le redressement d'impôts pour un montant de 797 milliers d'euros a fait l'objet d'un dégrèvement partiel le 21 avril 2011 pour un montant de 637 milliers d'euros.

Le Groupe conteste en partie la position de l'administration. Une provision a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus).

#### Vérification de la comptabilité au cours de l'exercice 2011

À l'issue des opérations de vérification portant sur les exercices 2008 et 2009, la Société Foncière Lyonnaise a accepté le redressement au titre de l'assujettissement à la TVA des refacturations de taxes sur les ordures ménagères pour un montant de 369 milliers d'euros, ainsi que les rehaussements en base d'impôt pour un montant total de 1 588 milliers d'euros relatif à la réintégration d'un abandon de créance et d'une dépréciation sur titres de participation.

Aucune provision n'a été constatée dans les comptes au 31 décembre 2011.

#### 4-4) Événements post-clôture

Il n'y a pas eu d'événement significatif postérieur à la clôture.

## V - Informations relatives au périmètre de consolidation

Sociétés consolidées	SIREN	Pourcentage (%)	
		Intérêt	Contrôle
<b>Société-mère :</b>			
SA Société Foncière Lyonnaise	552 040 982	-	-
<b>Sociétés en intégration globale :</b>			
SA SEGPIM	326 226 032	100	100
SAS Locaparis	342 234 788	100	100
SAS SB1	444 310 247	100	100
SAS SB2	444 318 398	100	100
SAS SB3	444 318 547	100	100
SCI SB3	484 425 450	100	100
SCI Washington	432 513 299	66	66
SCI 103 Grenelle	440 960 276	100	100
SCI Paul Cézanne	438 339 327	100	100
<b>Sociétés en intégration proportionnelle :</b>			
SAS Parholding	404 961 351	50	50
SC Parchamps	410 233 498	50	50
SC Pargal	428 113 989	50	50
SC Parhaus	405 052 168	50	50
SC Parchar	414 836 874	50	50
<b>Sociétés mises en équivalence :</b>			
SIIC de Paris	303 323 778	29,99	29,99

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45 % de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2011.

## VI - Éléments détaillés

Seules les données clés sont analysées ci-dessous.

## 6-1) Immobilisations incorporelles

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	3 469	93	-	-	-	3 562
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 3 080	- 171	-	-	-	- 3 251
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>389</b>	<b>- 78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>311</b>

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
<b>Valeur brute</b>						
Applications informatiques	3 562	71	-	157	-	3 790
Autres incorporelles	-	51	-	- 20	-	31
<b>Amortissements</b>						
Applications informatiques	- 3 251	- 148	-	-	-	- 3 399
Autres incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>311</b>	<b>- 26</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>423</b>

## 6-2) Immobilisations corporelles

	31/12/2009	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 034	-	-	198	-	16 232
Autres corporelles	4 363	993	- 308	- 424	-	4 624
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	- 2 542	- 244	-	-	-	- 2 786
Autres corporelles	- 2 202	- 550	308	302	-	- 2 142
<b>Valeur nette</b>	<b>15 654</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>15 929</b>

	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
<b>Valeur brute</b>						
Immeubles d'exploitation	16 232	-	-	5 006	-	21 238
Autres corporelles	4 624	2 857	- 61	- 3 894	-	3 527
<b>Amortissements</b>						
Immeubles d'exploitation	- 2 786	- 346	-	2 893	-	- 239
Autres corporelles	- 2 142	- 263	57	1 596	-	- 752
<b>Valeur nette</b>	<b>15 929</b>	<b>2 249</b>	<b>- 4</b>	<b>5 600</b>	<b>-</b>	<b>23 774</b>

Le 14 juin 2011, la Société Foncière Lyonnaise a transféré son siège du Centre d'Affaires Le Louvre au 40 rue Washington Paris 8<sup>e</sup>. Ce transfert a entraîné le reclassement de l'ancien siège en immeubles de placement pour un montant de 15 515 milliers d'euros, et le reclassement du nouveau siège en immeuble d'exploitation pour un montant de 21 238 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2011, la valeur d'expertise relative à l'immeuble d'exploitation est de 23 194 milliers d'euros.

## 6-3) Immeubles de placement

	31/12/2009	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	3 116 890	98 374	152 493	- 320 399	- 45 439	57 423	-	3 059 344
<b>Total</b>	<b>3 116 890</b>	<b>98 374</b>	<b>152 493</b>	<b>- 320 399</b>	<b>- 45 439</b>	<b>57 423</b>	<b>-</b>	<b>3 059 344</b>

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement	3 059 344	72 107	106 113	- 42 204	- 7 995	-5 738	-	3 181 626
<b>Total</b>	<b>3 059 344</b>	<b>72 107</b>	<b>106 113</b>	<b>- 42 204</b>	<b>- 7 995</b>	<b>-5 738</b>	<b>-</b>	<b>3 181 626</b>

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Valeur d'expertise des immeubles de placement	3 211 782	3 078 927	3 137 641
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	- 30 155	- 19 583	- 20 751
<b>Juste valeur des immeubles de placement intégrée aux états financiers</b>	<b>3 181 626</b>	<b>3 059 344</b>	<b>3 116 890</b>

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts immobiliers indépendants.

Il n'y a pas eu d'acquisition d'immeubles sur l'exercice.

## 6-4) Participations dans les entreprises associées

	% d'intérêt	31/12/2009	31/12/2010	Acquisition de filiales	Distribution	Résultat	Autres variations	31/12/2011
SIIC de Paris	29,99	-	252 096	-	- 4 723	18 703	30	266 106
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>252 096</b>	<b>-</b>	<b>- 4 723</b>	<b>18 703</b>	<b>30</b>	<b>266 106</b>

La prise de participation du 27 décembre 2010 par la Société Foncière Lyonnaise au sein du Groupe SIIC de Paris pour 29,99 % avait été valorisée au 31 décembre 2010 à 252 096 milliers d'euros. Au 31 décembre 2011, la participation est valorisée à 266 106 milliers d'euros.

## 6-5) Actifs financiers

	31/12/2009	31/12/2010	Augmentation	Dotations	Diminution	Reprise	Reclassement	31/12/2011
Participations non consolidées	1 071	1 071	-	-	-	-	-	1 071
Provisions sur participations	- 287	- 1 071	-	-	-	-	-	- 1 071
<b>Participations non consolidées nettes</b>	<b>784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépôts et cautionnements versés	653	675	20	-	- 59	-	-	635
Instruments dérivés de couverture	9	-	5 806	-	-	-	-	5 806
<b>Total</b>	<b>1 446</b>	<b>675</b>	<b>5 826</b>	<b>-</b>	<b>- 59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 442</b>

Les titres de participations non consolidés et totalement provisionnés depuis le 31 décembre 2010 concernent le Groupe Vendôme-Rome, qui présente une situation nette négative.

Au 31 décembre 2011, la valorisation positive des opérations de couverture comptabilisée à l'actif du bilan représente un montant de 5 806 milliers d'euros et se décompose de la manière suivante :

Valeurs de marché positives des opérations de couverture	TIE %	Échéance	Part non courante		
			31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Swap HSBC	2,743 %	23-mai-16	5 806	-	-
Swap BNP PARIBAS	2,265 %	30-sep-13	-	-	9
<b>Total</b>			<b>5 806</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

## 6-6) Autres actifs non courants

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Impôts différés actif	478	1 866	2 947
Autres créances – non courantes	40	463	-
Paiements d'avance – non courants	1 286	2 108	148
<b>Total</b>	<b>1 803</b>	<b>4 437</b>	<b>3 096</b>

L'analyse des impôts différés actifs est présentée à la note 6-34.

## 6-7) Immeubles de placement destinés à la vente

	31/12/2009	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2010
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement destinés à la vente	68 626	-	9	- 10 596	- 34	- 57 622	-	383
<b>Total</b>	<b>68 626</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>- 10 596</b>	<b>- 34</b>	<b>- 57 622</b>	<b>-</b>	<b>383</b>

	31/12/2010	Augmentation	Profit sur juste valeur	Diminution	Perte sur juste valeur	Reclassement	Acquisition de filiales	31/12/2011
<b>Juste valeur</b>								
Immeubles de placement destinés à la vente	383	-	11	-	- 35	-	-	360
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>- 35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>360</b>

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Valeur d'expertise des immeubles destinés à la vente	360	383	68 626
Ajustements provenant des prises en compte des conditions locatives spécifiques	-	-	-
<b>Juste valeur des immeubles destinés à la vente intégrée aux états financiers</b>	<b>360</b>	<b>383</b>	<b>68 626</b>

Au 31 décembre 2011, aucune activité n'a été abandonnée par le groupe SFL.

## 6-8) Clients et autres débiteurs

	31/12/2011			31/12/2010	31/12/2009
	Total	< 1 an	> 1 an	Total	Total
Clients et comptes rattachés	35 739	7 735	28 004	27 947	27 423
Provisions clients et comptes rattachés	- 2 456	- 599	- 1 857	- 3 075	- 2 437
<b>Clients</b>	<b>33 284</b>	<b>7 136</b>	<b>26 147</b>	<b>24 871</b>	<b>24 986</b>
Fournisseurs : avances & acomptes versés	228	228	-	273	371
Personnel et comptes rattachés	43	43	-	32	66
Créances fiscales - hors IS - part courante	12 076	12 076	-	11 321	14 080
Autres créances d'exploitation	5 726	5 726	-	5 383	1 873
Autres créances	251	251	-	256	304
<b>Autres débiteurs</b>	<b>18 324</b>	<b>18 324</b>	<b>-</b>	<b>17 266</b>	<b>16 695</b>
<b>Total</b>	<b>51 608</b>	<b>25 461</b>	<b>26 147</b>	<b>42 137</b>	<b>41 681</b>

Les créances ne portent pas intérêt.

Le coût du risque se présente comme suit :

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux provisions	- 14	- 902	- 254
Reprises de l'exercice	553	156	112
Pertes nettes sur créances irrécouvrables	- 14	- 68	- 46
<b>Total</b>	<b>526</b>	<b>- 814</b>	<b>- 188</b>
Loyers	151 599	174 897	182 981
<b>Ratio coût du risque locatif sur loyers</b>	<b>- 0,35 %</b>	<b>0,47 %</b>	<b>0,10 %</b>

## 6-9) Autres actifs courants

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts courus sur dérivés	138	-	-
États - acomptes d'impôt sur les bénéfices versés	2 609	2 796	1 805
Paiements d'avance	831	713	690
<b>Total</b>	<b>3 579</b>	<b>3 509</b>	<b>2 495</b>

## 6-10) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Fonds bancaires et caisses	3 231	3 662	1 813
Valeurs mobilières de placement	8 266	9 921	17 778
<b>Total</b>	<b>11 498</b>	<b>13 583</b>	<b>19 590</b>

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur de marché et sont détaillées ci-dessous :

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Sicav monétaire Rothschild	500	1 418	1 325
Sicav monétaire Société Générale	-	-	8 680
Sicav monétaire HSBC	4 907	5 505	4 342
Sicav monétaire CA-CIB	2 859	2 998	3 431
<b>Total</b>	<b>8 266</b>	<b>9 921</b>	<b>17 778</b>

## 6-11) Capitaux propres

Le capital social s'élève à 93 058 milliers d'euros divisé en 46 528 974 actions de nominal 2 euros.

Les actions propres, dont le détail est développé ci-après, sont déduites des capitaux propres.

	31/12/2009	31/12/2010	Augmentation	Diminution	31/12/2011
Nombre de titres	472 992	473 611	75 489	- 50 618	498 482
Prix moyen en euros	55,52 €	55,49 €	37,02 €	37,64 €	54,51 €
<b>Total en milliers d'euros</b>	<b>26 261</b>	<b>26 283</b>	<b>2 795</b>	<b>- 1 905</b>	<b>27 173</b>

Les capitaux propres sont détaillés dans l'état de variation des capitaux propres présenté avec les états de synthèse.

6-12) Emprunts portant intérêts courants et non courants

	TIE %	Échéance	Part non courante			Part courante		
			31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Emprunts obligataires :</b>								
Emission 500 M€	4,625 %	Mai 2016	500 000	-	-	14 196	-	-
<b>Emprunts bancaires :</b>								
Syndiqué NATIXIS 2005	Euribor 3M+ 0,40 % (fin de tirage)	26-janv-12	-	180 000	400 000	200 026	18	20
Syndiqué NATIXIS 2010	Euribor 3M+ 2,15 % (fin de tirage)	17-déc-15	40 000	200 000	-	209	265	-
Syndiqué BNP PARIBAS 2009	Euribor 3M+ 2,70 % (fin de tirage)	8-oct-14	-	265 000	150 000	-	1 844	1 220
HSBC-CA-CIB-CFF	Euribor 3M+ 2,50 % (fin de tirage)	29-déc-12	-	76 105	75 336	76 130	3 461	879
Revolving BANCOSABADELL (50 M€)	Euribor 3M+ 0,60 % (fin de trimestre civil)	28-févr-12	-	50 000	50 000	50 005	2	4
Revolving BECM (150 M€)	Euribor 3M+ 0,40 % (fin de tirage)	4-mai-14	150 000	150 000	150 000	15	25	7
ROYAL BANK OF SCOTLAND	Euribor 3M+ 0,56 % (fin de trimestre civil)	31-oct-13	40 800	40 800	40 800	4	2	1
Revolving DEUTSCHE HYPO (50 M€)	Euribor 3M+ 0,55 % (fin de tirage)	23-oct-12	-	50 000	50 000	50 011	23	23
CADIF	Euribor 1M+ 0,65 % (fin de tirage)	31-déc-12	-	-	-	15 008	15 010	15 001
<b>Engagements sur contrats de location-financement :</b>								
131, Wagram	Euribor 3M+ 2 % (fin de trimestre civil)	14-juin-16	35 641	38 431	41 220	2 790	2 790	2 790
Quai le Gallo	Euribor 3M+ 0,75 % (fin de trimestre civil)	12-juil-11	-	54 521	58 458	-	3 937	3 773
Rives de Seine	Euribor 6M+ 0,75 % (29/04 et 29/10)	29-oct-13	53 668	65 021	75 905	11 353	10 884	10 434
<b>Valeurs de marché négatives des opérations de couverture :</b>								
Swap CA-CIB	2,218 %	29-déc-12	-	1 311	376	863	7	9
Swap BNP PARIBAS	2,635 %	31-déc-10	-	-	-	-	-	803
Swap BNP PARIBAS	2,375 %	31-mars-12	-	779	694	123	2	2
Swap JPMorgan de 400 M€	Euribor 12M (CAP 5,085 %) + 1,415 %	3-janv-14	21 456	29 234	31 870	1 865	2 495	2 602
Swap CA-CIB	3,785 %	23-mai-11	-	-	3 455	-	1 379	333
Swaps RBS	3,89 %	31-oct-13	2 158	2 573	2 433	6	7	7
Swap Natixis	4,4325 %	31-déc-10	-	-	-	-	-	6 839
Swap BNP PARIBAS	2,63 %	31-mar-14	1 792	1 320	462	3	2	3
Swap HSBC	2,63 %	31-mar-14	1 793	1 320	462	3	2	3
Swap CADIF	1,655 %	31-mar-14	-	-	277	-	80	1
Swap HSBC	2,71 %	31-juin-14	4 120	2 810	1 049	7	5	5
Swap BNP PARIBAS	3,33 %	31-déc-10	-	-	-	-	0	1 154
Swap BNP PARIBAS	2,265 %	30-sep-13	1 103	940	-	3	2	2
Swap CA-CIB	2,53 %	02-juil-15	3 806	-	-	-	-	-
Swap CADIF	2,17 %	02-juil-15	4 135	-	-	-	-	-
Swap CA-CIB	2,50 %	31-juin-14	5 576	-	-	-	-	-
Swap HSBC	1,95 %	02-janv-17	4 323	-	-	-	-	-
Swap CM-CIC	1,846 %	02-janv-17	1 653	-	-	-	-	-
Découverts bancaires :	Divers		-	-	-	29 464	9 424	11 833
Comptes courants passifs :	Euribor 3M+ 0,60 % (fin de trimestre civil)	01-janv-13	57 557	-	53 314	322	57 544	184
Impact étalement des commissions sur emprunts :			- 7 603	- 5 022	- 3 818	- 3 263	- 2 025	- 1 518
<b>Total</b>			<b>921 978</b>	<b>1 205 143</b>	<b>1 182 293</b>	<b>449 143</b>	<b>107 185</b>	<b>56 414</b>

L'échéancier des emprunts et dettes financières se présente comme suit :

	31/12/2011	À 1 an au plus	De 1 an à 5 ans	À plus de 5 ans	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts syndiqués	240 235	200 235	40 000	-	647 127	551 240
Emprunt obligataire	514 196	14 196	500 000	-	-	-
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	76 130	76 130	-	-	79 566	76 215
Emprunt BancoSabadell	50 005	50 005	-	-	50 002	50 004
Emprunt revolving BECM	150 015	15	150 000	-	150 025	150 007
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 804	4	40 800	-	40 802	40 801
Emprunt Deutsche Hypo	50 011	50 011	-	-	50 023	50 023
Crédit-Bail	103 452	14 143	89 309	-	175 584	192 580
CADIF	15 008	15 008	-	-	15 010	15 001
Comptes courants passifs	57 879	322	57 557	-	57 544	53 498
Étalement frais emprunts	- 10 866	- 3 263	- 7 603	-	- 7 047	- 5 336
Swap CA-CIB 2,218 %	863	863	-	-	1 318	385
Swap BNP PARIBAS 2,635 %	-	-	-	-	-	803
Swap BNP PARIBAS 2,375 %	123	123	-	-	781	696
Swap JP-MORGAN	23 321	1 865	21 456	-	31 729	34 472
Swap CA-CIB 3,785 %	-	-	-	-	1 379	3 788
Swap RBS 3,89 %	2 164	6	2 158	-	2 580	2 440
Swap NATIXIS	-	-	-	-	-	6 839
Swap BNP PARIBAS 2,63 %	1 795	3	1 792	-	1 322	465
Swap HSBC 2,63 %	1 796	3	1 793	-	1 322	465
Swap HSBC 2,71 %	4 127	7	4 120	-	2 815	1 054
Swap CADIF 1,655 %	-	-	-	-	80	278
Swap BNP PARIBAS 2,265 %	1 106	3	1 103	-	942	2
Swap BNP PARIBAS 3,33 %	-	-	-	-	-	1 154
Swap CA-CIB 2,53 %	3 806	-	3 806	-	-	-
Swap CADIF 2,17 %	4 135	-	4 135	-	-	-
Swap CA-CIB 2,50 %	5 576	-	5 576	-	-	-
Swap HSBC 1,95 %	4 323	-	-	4 323	-	-
Swap CM-CIC 1,846 %	1 653	-	-	1 653	-	-
Découverts bancaires	29 464	29 464	-	-	9 424	11 833
<b>Total</b>	<b>1 371 121</b>	<b>449 143</b>	<b>916 002</b>	<b>5 976</b>	<b>1 312 328</b>	<b>1 238 707</b>

Au 31 décembre 2011, SFL disposait d'une réserve de 610 000 milliers d'euros en lignes de crédit confirmées non utilisées.

Les comptes courants passifs représentent la part de l'actionnaire minoritaire Prédica dans la SCI Washington.

Le montant des dettes financières relatives aux opérations de couverture correspond à la juste valeur de ces instruments financiers à laquelle s'ajoutent les intérêts courus à payer au cours de l'exercice 2012.

Covenants et clauses d'exigibilité anticipée liée à nos opérations de crédit :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Valeur au	Valeur au	Clauses d'exigibilités <sup>(1)</sup>
		31/12/2011	31/12/2010	
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2005	Ration LTV <= 50 %	36,6 %	36,8 %	Non-paiement d'une échéance
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	2,6	3,5	Non-respect des covenants financiers
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	6,5 %	9,1 %	Redressement ou liquidation judiciaire
	Patrimoine hors dette sécurisée >= 1 Md€	3,2 Md€	3 Md€	Changement de contrôle direct de la Société
EMPRUNT SYNDIQUE NATIXIS 2010	Ration LTV <= 50 %	36,6 %	36,8 %	Effet défavorable significatif
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	3,5	Défaut de paiement
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	6,5 %	9,1 %	Défaut croisé
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,8 Md€	2,5 Md€	Cessation d'activité
EMPRUNT SYNDIQUE BNP PARIBAS	Ration LTV <= 50 %	36,6 %	36,8 %	Procédure collective
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	3,5	Non-respect des covenants financiers
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	6,5 %	9,1 %	Perte du statut SIIC
	Valeur du patrimoine libre >= 2 Md€	2,8 Md€	2,5 Md€	Effet défavorable significatif
EMPRUNT REVOLVING BECM	Ration LTV <= 50 %	42,0 %	41,9 %	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2	2,6	3,5	Défaut croisé
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine < 20 %	6,8 %	9,6 %	Cessation d'activité
	Valeur du Patrimoine > 2 Md€	3,2 Md€	3,1 Md€	Procédure collective
	Surface totale MAV / Surface MAV en travaux < 30 %	17,1 %	17,2 %	Non-respect des covenants financiers
EMPRUNT RBS	Ration LTV <= 50 %	42,0 %	41,9 %	Perte du statut SIIC
	Ratio de couverture des frais financiers >= 2,5	2,6 %	3,5	Changement de contrôle
	Dette sécurisée / Valeur du patrimoine <= 20 %	6,8 %	9,6 %	Effet défavorable significatif
	Valeur du patrimoine libre >= 1 Md€	3 Md€	2,8 Md€	
EMPRUNT DEUTSCHE HYPO	Ration LTV <= 50 %	42,0 %	41,9 %	Défaut de paiement
	Ratio de couverture des frais financiers >= 1,8	2,6	3,5	Déclarations inexactes
				Incident Banque de France
EMPRUNT PARHOLDING CA-CIB-HSBC-CFF	Ration LTV <= 55 %	31,4 %	34,1 %	Défaut croisé
	Ratio DSCR > 1,1 (Revenus nets locatifs / Intérêts des emprunts, couvertures de taux, commissions et amortissements de la dette)	2,0	2,7	Cessation d'activité
			Procédure collective	
			Changement de contrôle	
			Effet défavorable significatif	
			Non-respect des covenants financiers	
			Suppression des sûretés	
			Procédures collectives	
			Résiliation des mandats	
			Refus de certification des comptes	
			Inscriptions - Saisies	
			Non-paiement d'une échéance	
			Effet défavorable significatif	

(1) Liste récapitulative simplifiée.

Le groupe SFL respecte l'ensemble des covenants au 31 décembre 2011.

### 6-13) Provisions courantes et non courantes

	31/12/2009	31/12/2010	Augmentation	Diminution	Dont provisions consommées	Reclassement	31/12/2011
Provisions sur immeubles et locataires	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour impôts et taxes	680	780	1 000	- 643	-	-	1 137
Provisions relatives aux personnels	1 116	1 114	-	- 267	-	-	847
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	82	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1 878</b>	<b>1 894</b>	<b>1 000</b>	<b>- 910</b>	-	-	<b>1 984</b>
Provisions sur immeubles et locataires	350	150	111	- 150	-	-	111
Provisions pour impôts et taxes	451	-	-	-	-	-	-
Provisions relatives aux personnels	210	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour garanties	74	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions courantes</b>	<b>1 085</b>	<b>150</b>	<b>111</b>	<b>- 150</b>	-	-	<b>111</b>
<b>Total</b>	<b>2 963</b>	<b>2 044</b>	<b>1 111</b>	<b>- 1 060</b>	-	-	<b>2 095</b>

Les provisions relatives aux personnels comprennent la provision pour indemnités de fin de carrière et les gratifications d'ancienneté pour 848 milliers d'euros.

Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,80 % et d'un taux de revalorisation de 2,30 %, les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat.

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.

- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.

- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de services.

Aucun autre avantage post-emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, le Groupe n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

La part des dirigeants dans les provisions relatives aux personnels (courantes et non courantes) s'élève à 18 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Lorsque le risque est éventuel mais non probable, aucune provision n'est constatée dans les comptes.

### 6-14) Impôts différés

Voir analyse en note 6-34.

### 6-15) Dettes fiscales

Ce poste comprend principalement le montant dû au titre de l'*exit tax* qui fait l'objet d'une actualisation selon l'échéancier suivant :

Date d'échéance	2013	2014	2015	Total
Montant à payer	868	833	799	2 500

La levée par anticipation le 12 juillet 2011 de l'option d'achat du contrat de crédit-bail finançant l'immeuble du « Quai Le Gallo » à Boulogne pour un montant de 57 millions d'euros entraîne l'exigibilité d'une *exit tax* d'un montant de 3,7 millions d'euros qui fait l'objet d'une actualisation.

### 6-16) Autres passifs non courants

Ce poste comprend essentiellement les dépôts de garantie et cautionnements reçus des locataires.



**6-17) Fournisseurs et autres créditeurs**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fournisseurs	7 066	5 639	5 295
Dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés	12 453	11 133	21 172
<b>Total</b>	<b>19 519</b>	<b>16 772</b>	<b>26 467</b>

Au 31 décembre 2011, les dettes sur les acquisitions d'actifs immobilisés concernent principalement la restructuration des immeubles situés au 92 et 82-88 avenue des Champs-Élysées, au Quai Le Gallo ainsi que les travaux de l'immeuble du Louvre des Entreprises.

**6-18) Autres passifs courants**

Les autres passifs courants s'articulent de la manière suivante :

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dépôts et cautionnements reçus	1 484	1 484	215
Clients – avances et acomptes reçus	19 134	16 583	17 709
Dettes sociales	5 253	5 012	5 352
Dettes fiscales	6 549	4 210	4 157
Autres dettes	2 672	5 630	6 119
Comptes de régularisations-passif	2 816	3 510	32
<b>Total</b>	<b>37 908</b>	<b>36 430</b>	<b>33 584</b>

Les dettes sociales incluent la participation et l'intéressement, les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales incluent l'échéance d'*exit tax* 2012 d'un montant de 3 189 milliers d'euros. Ce poste comprenait en 2010 l'échéance d'*exit tax* 2011 d'un montant de 2 282 milliers d'euros. En 2009, ce poste intégrait l'échéance d'*exit tax* 2010 pour un montant de 2 281 milliers d'euros.

Les comptes de régularisations-passif correspondent aux encaissements d'avance.

**6-19) Loyers nets**

La principale activité du Groupe est la location de bureaux et commerces. Elle représente 97,6 % des revenus locatifs. Les loyers de la période intègrent un impact positif net de 9 899 milliers d'euros relatifs à l'étalement des franchises et des paliers, ainsi que l'étalement des droits d'entrée sur la durée ferme des baux.

Le montant des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple pour leur durée résiduelle non résiliable se répartit comme suit :

Au 31/12/2011	Total	À moins de 1 an	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Loyers	589 923	133 502	337 041	119 380

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Revenus locatifs</b>	<b>151 599</b>	<b>174 897</b>	<b>182 981</b>
Charges d'exploitation immobilières	- 37 915	- 41 949	- 41 823
Charges immobilières récupérées	27 332	28 868	31 513
<b>Charges immobilières nettes de récupération</b>	<b>- 10 583</b>	<b>- 13 082</b>	<b>- 10 310</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>141 016</b>	<b>161 815</b>	<b>172 671</b>

Les charges immobilières nettes sur les immeubles totalement vacants (en restructuration) s'élèvent à 215 milliers d'euros au 31 décembre 2011, contre 1 585 milliers d'euros au 31 décembre 2010, et 375 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

**6-20) Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités**

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités se composent des prestations de services, divers honoraires, pour un total de 416 milliers d'euros au 31 décembre 2011, contre 346 milliers d'euros au 31 décembre 2010, et 241 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

**6-21) Autres produits d'exploitation**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Production immobilisée	452	351	676
Autres produits	2 530	4 453	5 316
<b>Total</b>	<b>2 982</b>	<b>4 804</b>	<b>5 992</b>

Les autres produits correspondent à la facturation de travaux et honoraires de maîtrise d'ouvrage.

**6-22) Dotations aux amortissements**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	- 148	- 171	- 306
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	- 609	- 794	- 549
<b>Total</b>	<b>- 757</b>	<b>- 964</b>	<b>- 855</b>

Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles correspondent aux applications informatiques, celles des immobilisations corporelles concernent l'immeuble d'exploitation et les autres immobilisations corporelles.

**6-23) Variation nette des provisions et dépréciations**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dotations aux provisions pour risques et charges d'exploitation	- 111	- 85	- 146
Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants	- 14	- 902	- 254
Dotations aux provisions pour autres risques et charges	- 1 000	- 100	- 160
Dotations pour dépréciations des immobilisations corporelles	-	-	-
<b>Total dotations</b>	<b>- 1 124</b>	<b>- 1 086</b>	<b>- 560</b>
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	417	286	134
Reprises de provisions sur actif circulant	553	156	112
Reprises de provisions pour autres risques et charges	643	527	-
<b>Total reprises</b>	<b>1 613</b>	<b>969</b>	<b>246</b>
<b>Total</b>	<b>489</b>	<b>- 117</b>	<b>- 314</b>

**6-24) Frais de personnel**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Rémunérations du personnel	- 7 465	- 7 185	- 6 699
Charges de Sécurité sociale	- 2 963	- 2 792	- 2 784
Charges de prévoyance	- 69	- 64	- 65
Autres charges sociales	- 657	- 724	- 680
Avantages accordés aux personnels	- 115	- 641	- 732
Participation et intéressement	- 248	- 705	- 878
<b>Total</b>	<b>- 11 517</b>	<b>- 12 111</b>	<b>- 11 838</b>

L'effectif pour le personnel administratif est de 81 personnes au 31 décembre 2011, contre 82 au 31 décembre 2010 et 83 personnes en 2009. Le personnel d'immeubles est de 2 personnes au 31 décembre 2011, contre 3 personnes aux 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009.

La rémunération allouée aux membres des organes de direction (rémunération de base, variable et avantages en nature) s'élève à 3 173 milliers d'euros au 31 décembre 2011, contre 3 353 milliers d'euros au 31 décembre 2010, et 2 258 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

**Détail des plans d'options d'actions au 31 décembre 2011**

Date d'Assemblée	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
Point de départ d'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Date d'expiration	20/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription			
Prix d'achat	27,22 €	25,88 €	61,33 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 000	35 000	229 000
Options attribuées dans l'exercice	63	719	4 748
Actions souscrites/achetées dans l'exercice	-	250	-
Options annulées dans l'exercice	-	-	-
<b>Nombre d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>3 063</b>	<b>35 469</b>	<b>233 748</b>

Au 31 décembre 2011, le montant constaté en charges au titre des options attribuées s'élève à 115 milliers d'euros.

**6-25) Autres frais généraux**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Achats	- 133	- 109	- 95
Sous-traitance	- 239	- 338	- 236
Locations	- 1 258	- 1 065	- 1 232
Entretien/Maintenance	- 188	- 205	- 195
Honoraires	- 1 775	- 1 903	- 2 154
Publications/Relations publiques	- 892	- 620	- 574
Services bancaires	- 285	- 270	- 252
Impôts et taxes	- 1 376	- 1 205	- 1 217
Frais de déplacement et réceptions	- 355	- 306	- 220
Charges non récurrentes	87	- 250	- 711
Autres	- 847	- 874	- 936
<b>Total</b>	<b>- 7 262</b>	<b>- 7 145</b>	<b>- 7 824</b>

**6-26) Résultat de cession des autres actifs**

Au 31 décembre 2011, le résultat de cession des autres actifs correspond à des cessions d'immobilisations corporelles.

**6-27) Résultat de cession des immeubles de placement**

Le groupe SFL a procédé à la cession d'un immeuble en 2011.

Immeuble cédé :	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus et moins-value de cession	Date de cession
Capucines	50 000	42 181	7 819	22/12/2011
<b>Total Immeuble</b>	<b>50 000</b>	<b>42 181</b>	<b>7 819</b>	

Au cours de l'exercice, il a été comptabilisé des frais de cession complémentaires concernant deux immeubles cédés lors de l'exercice précédent pour un montant de 151 milliers d'euros.

La valeur nette comptable de cession retenue pour le calcul de la plus ou moins-value, correspond à la dernière valeur d'expertise comptabilisée au moment de la vente de l'immeuble.

**6-28) Variation de valeur des immeubles de placement**

La prise en compte de la variation de valeur des immeubles de placement est détaillée en notes 6-3 et 6-7 des présentes annexes.

**6-29) Résultat dans les entreprises associées**

Le résultat d'un montant de 18 703 milliers d'euros correspond à la quote-part de la Société Foncière Lyonnaise dans le Groupe SIIC de Paris.

**6-30) Charges et produits financiers**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts des emprunts	- 39 015	- 19 201	- 18 170
Intérêts des emprunts liés aux crédits-bails	- 3 952	- 3 961	- 6 599
Intérêts des comptes courants hors Groupe	- 2 020	- 1 598	- 1 916
Instruments de couverture	- 15 285	- 31 927	- 22 059
Autres charges financières	- 2 693	- 2 117	- 1 406
<b>Charges financières</b>	<b>- 62 965</b>	<b>- 58 803</b>	<b>- 50 150</b>
Produits d'intérêt	5	0	- 22
Produits nets sur cessions de VMP	142	100	231
Transferts de charges financières	8 755	14 788	8 874
Instruments de couverture	782	-	-
Autres produits financiers	2 936	8	124
<b>Produits financiers</b>	<b>12 620</b>	<b>14 896</b>	<b>9 207</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>- 50 345</b>	<b>- 43 906</b>	<b>- 40 943</b>

Le poste des transferts de charges financières capitalisés au taux de 3,88 % correspond principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles situés au 247 rue Saint-Honoré, 92 avenue des Champs-Élysées et au 46 Quai le Gallo.

### 6-31) Instruments financiers

#### Objectifs et politique de gestion des risques financiers

Dans un contexte financier très instable et en restructuration, SFL gère ses risques financiers de manière prudente.

#### 1/ Le risque de liquidité

Le risque de liquidité reste le risque majeur dans notre environnement actuel. Le 25 mai 2011, SFL a émis 500 millions d'euros d'obligation cinq ans à échéance 2016 avec un coupon de 4,625 % pour, d'une part, couvrir ses refinancements courants et, d'autre part, pour faire face à son développement. Grâce à cette émission, SFL conserve, au 31 décembre 2011, 610 millions d'euros en lignes de crédits confirmées non utilisées. SFL couvre aisément tous ses refinancements à venir jusqu'à fin 2012 et retrouve une maturité moyenne de la dette proche des quatre années. Au 31 décembre 2011, le spread moyen de refinancement de la dette de SFL (hors émission obligataire) est de 135 points de base. Le niveau de ratio d'endettement de 35,5 % et la qualité du patrimoine de SFL constituent par ailleurs des atouts permettant à la Société de mobiliser de nouvelles ressources le cas échéant tout comme la participation de SFL dans SIIC de Paris qui représente un actif financier liquide.

#### 2/ Le risque de contrepartie

Toutes les opérations financières sont réalisées avec des institutions financières de premier plan. Ces opérations concernent soit nos contrats de couvertures de taux soit nos placements de trésorerie sur du court terme en SICAV monétaire. Il est important de souligner que ces mêmes banques financent une partie de la dette de SFL. Le risque de contrepartie est minimisé du fait du faible volume d'excédent en liquidité (un excédent en trésorerie vient en général diminuer la dette d'un emprunt revolving). Les cautions locataires encaissées sont une protection contre le risque lié au non-paiement des loyers. SFL considère que le risque de contrepartie lié à son exploitation est peu significatif.

#### 3/ Le risque de change

SFL n'a pas de risque de change au 31 décembre 2011.

#### 4/ Le risque de taux d'intérêt

SFL gère son risque de taux de manière prudente et dynamique à l'aide d'un système d'information permettant de suivre l'évolution des marchés financiers et de calculer en temps réel la valeur de marché des opérations de couverture. Cet outil permet de quantifier et d'analyser les risques liés à la fluctuation des paramètres financiers (taux, temps, volatilité...).

#### a/ Objectifs et stratégie

L'objectif est d'utiliser des instruments de couverture de taux classiques (swap vanille, CAP voire swaption) dans le double objectif de réduire la sensibilité du coût de notre dette à la hausse des taux tout en réduisant au maximum la charge financière liée à ces mêmes instruments financiers. La pentification de la courbe des taux, la volatilité du marché et le niveau intrinsèque des taux doivent nous orienter dans nos choix.

Nous couvrons au minimum 70 % de notre dette tout en essayant d'allonger la maturité moyenne de nos couvertures en période de taux bas avec un coût de portage raisonnable. Dans un environnement de crise budgétaire des états membres de la zone euro, la courbe des taux se détend du fait de la dégradation des données macroéconomiques de la zone euro ce qui devrait faciliter la stabilité des prix à court terme. Néanmoins, les tensions sur les rendements des obligations d'états des membres de la zone euro les plus endettés restent préoccupantes.

Notre stratégie, dans ce contexte inédit, est :

- d'augmenter notre pourcentage de couverture de notre dette pour bénéficier d'un contexte de taux historiquement bas et de nous couvrir contre les conséquences éventuelles d'une crise de liquidité majeure ;
- d'utiliser toute détente sur les taux de swaps entre trois et cinq ans pour nous couvrir sur des besoins futurs ;
- d'utiliser une volatilité implicite des taux en notre faveur.

#### b/ Mesure des risques

Le coût moyen spot de la dette (après couvertures) ressort à 4,18 % au 31 décembre 2011 (contre 4,13 % au 31 décembre 2010).

Une hausse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 4,34 % soit un impact négatif de 1 954 milliers d'euros sur l'année représentant 3,1 % des charges financières annuelles. Une baisse linéaire de la courbe des taux de 0,5 % ferait passer le coût moyen de la dette à 4,17 % soit un impact positif de 178 milliers d'euros sur l'année représentant 0,3 % des charges financières annuelles.

Quant à la sensibilité de la valorisation de nos instruments de couverture au 31 décembre 2011, une hausse des taux de 0,50 % en améliorerait la valorisation de 15 514 milliers d'euros (contre 8 164 milliers d'euros au 31 décembre 2010). À l'opposé, une baisse des taux de 0,50 % impacterait négativement la valorisation de nos couvertures de 16 554 milliers d'euros (contre 8 831 milliers d'euros au 31 décembre 2010).

#### Risque de taux d'intérêt

Le tableau suivant présente la valeur nominale, par échéance, des instruments financiers du Groupe qui sont exposés au risque de taux :

Couvertures de taux	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Swap CA-CIB à 2,218 %	73 053	0	0	0	0	0	73 053
Swap BNP PARIBAS 2,375 %	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Collar JPMORGAN	0	0	400 000	0	0	0	400 000
Swap RBOS à 3,89 %	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Swap BNP PARIBAS à 2,63 %	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,63 %	0	0	50 000	0	0	0	50 000
Swap HSBC à 2,71 %	0	0	100 000	0	0	0	100 000
Swap BNP PARIBAS à 2,265 %	0	50 000	0	0	0	0	50 000
Swap CA-CIB à 2,53 %	0	0	0	100 000	0	0	100 000
Swap CADIF à 2,17 %	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap CA-CIB à 2,50 %	0	0	0	150 000	0	0	150 000
Swap HSBC à 1,95 %	0	0	0	0	0	200 000	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460 %	0	0	0	0	0	100 000	100 000
CAP Société Générale à 2,75 %	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Swap HSBC E3M (contre 2,7430 %)	0	0	0	0	- 100 000	0	- 100 000
<b>Total</b>	<b>323 053</b>	<b>90 800</b>	<b>600 000</b>	<b>400 000</b>	<b>- 100 000</b>	<b>300 000</b>	<b>1 613 853</b>

Dettes à taux variables	<= 1 an	1-2 ans	2-3 ans	3-4 ans	4-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts syndiqués	200 000	0	0	40 000	0	0	240 000
Emprunt revolving BECM	0	0	150 000	0	0	0	150 000
Emprunt RBOS	0	40 800	0	0	0	0	40 800
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Emprunt BancoSabadell	50 000	0	0	0	0	0	50 000
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	76 105	0	0	0	0	0	76 105
Engagements sur contrats de location-financement	14 143	56 458	2 790	2 790	27 271	0	103 452
Comptes courants	0	57 557	0	0	0	0	57 557
CADIF	15 000	0	0	0	0	0	15 000
<b>Total</b>	<b>405 248</b>	<b>154 815</b>	<b>152 790</b>	<b>42 790</b>	<b>27 271</b>	<b>0</b>	<b>782 914</b>

Les autres instruments financiers du Groupe qui ne sont pas renseignés dans les tableaux ci-dessus ne portent pas d'intérêts et ne sont pas soumis au risque de taux.

**Position nette non couverte**

Le tableau suivant présente le solde de notre exposition nette du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2015.

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Emprunts syndiqués	240 000	40 000	40 000	40 000	0
Emprunt revolving BECM	150 000	150 000	150 000	0	0
Emprunt RBOS	40 800	40 800	0	0	0
Emprunt Deutsche Hypo	50 000	0	0	0	0
Emprunt BancoSabadell	50 000	0	0	0	0
Emprunt HSBC-CA-CIB-CFF	76 105	0	0	0	0
Engagements sur contrats de location-financement	103 452	89 309	32 851	30 061	27 271
Comptes courants	57 557	57 557	0	0	0
CADIF	15 000	0	0	0	0
<b>Total dettes à taux variable</b>	<b>782 914</b>	<b>377 666</b>	<b>222 851</b>	<b>70 061</b>	<b>27 271</b>
Swap CA-CIB à 2,218 %	73 053	0	0	0	0
Swap BNP PARIBAS 2,375 %	50 000	0	0	0	0
Collar JPMORGAN	400 000	400 000	400 000	0	0
Swap RBOS à 3,89 %	40 800	40 800	0	0	0
Swap BNP PARIBAS à 2,63 %	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap HSBC à 2,63 %	50 000	50 000	50 000	0	0
Swap HSBC à 2,71 %	100 000	100 000	100 000	0	0
Swap BNP PARIBAS à 2,265 %	50 000	50 000	0	0	0
Swap CA-CIB à 2,53 %	0	100 000	100 000	100 000	0
Swap CADIF à 2,17 %	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap CA-CIB à 2,50 %	0	150 000	150 000	150 000	0
Swap HSBC à 1,95 %	0	200 000	200 000	200 000	200 000
Swap CM-CIC à 1,8460 %	0	100 000	100 000	100 000	100 000
CAP Société Générale à 2,75 %	200 000	0	0	0	0
Swap HSBC E3M (contre 2,7430%)	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000	- 100 000
<b>Total couvertures</b>	<b>913 853</b>	<b>1 290 800</b>	<b>1 200 000</b>	<b>600 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Total exposition nette SFL</b>	<b>- 130 939</b>	<b>- 913 134</b>	<b>- 977 149</b>	<b>- 529 939</b>	<b>- 172 729</b>

Au 31 décembre 2011, le taux de couverture de la dette est de 81 %

**Couvertures**

La variation de la valorisation de nos instruments de couverture entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011 est de 5 682 milliers d'euros en défaveur de SFL, comptabilisée pour 10 156 milliers d'euros en diminution des capitaux propres et 4 474 milliers d'euros en résultat (produit) auxquels s'ajoute le recyclage des instruments financiers décrit ci-après.

**Déqualification des instruments de couverture**

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est plus établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres de cet instrument est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Au 31 décembre 2011, le montant des instruments de couverture faisant l'objet d'une déqualification s'élève à 30 823 milliers d'euros. L'impact du recyclage comptabilisé en résultat est une charge de 9 225 milliers d'euros.

Notre portefeuille d'instruments dérivés comprend les éléments suivants :

**Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables**

*Contrepartie* : JP Morgan. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,4150 % avec un CAP à 5,0850 % et un FLOOR à 2 % sur l'Euribor 12 mois. Au 31 décembre 2011, la valeur de marché de cette opération est de 21 456 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : RBS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de sept ans à 3,89 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 2 158 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 26 janvier 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2012 à 2,375 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 122 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 792 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 792 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,71 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 120 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2013 à 2,265 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 103 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : variabilisation d'une dette à taux fixe. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2011 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 23 mai 2016 à 2,743 % (SFL paye Euribor 3 mois et reçoit le taux fixe). Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 5 806 milliers d'euros en faveur de SFL.

*Contrepartie* : CA-CIB. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,50 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 5 576 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,95 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 323 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. CAP acheté en valeur du 6 juillet 2011 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 6 juillet 2012 à 2,75 %. Ce CAP a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 2 euros.

*Contrepartie* : CA-CIB. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,53 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 3 806 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CADIF. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,17 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 135 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CM-CIC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,846 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 653 milliers d'euros en défaveur de SFL.

**Couvertures de taux sur le financement du portefeuille Parholding**

*Contrepartie* : CA-CIB. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 29 décembre 2009 pour un nominal de 73 053 milliers d'euros à échéance du 29 décembre 2012 à 2,218 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Au 31 décembre 2011, la valeur de marché de cette opération est de 858 milliers d'euros en défaveur de SFL.

**Mesure des instruments de couverture**

Toutes nos couvertures sont classées dans le second niveau de la hiérarchie des justes valeurs. Les évaluations de juste valeur sont faites sur des données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides. Au 31 décembre 2011, la juste valeur globale des instruments dérivés est de 47 090 milliers d'euros en défaveur de SFL.

**Valeur de marché de dette obligataire**

Au 31 décembre 2011, la valeur de marché de l'emprunt obligataire de 500 millions d'euros, maturité mai 2016, est de 475 400 milliers d'euros.

**6-32) Intérêts sur créances**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Revenu du prêt Champvernier	373	368	449
Autres produits financiers	859	799	690
<b>Total</b>	<b>1 232</b>	<b>1 167</b>	<b>1 138</b>

**6-33) Variation nette des provisions financières**

Il n'y a pas eu de dotation, ni de reprise de provision sur actifs financiers au 31 décembre 2011.

**6-34) Impôts**

L'adoption du statut SIIC a entraîné la suppression de toutes les bases d'impôts différés pour les actifs entrant dans ce périmètre. Les seuls impôts différés résiduels concernent les activités hors régime SIIC, certaines sociétés en partenariat qui n'ont pu opter à ce régime et les biens pris en crédits-bails avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005. La charge d'impôt différé, calculée sur la base du taux applicable à la date d'arrêt, est composée de :

Impôts différés	Bilan 31/12/2009	Bilan 31/12/2010	Variation de périmètre	Capitaux propres	Résultat 31/12/2011	Bilan 31/12/2011
Variation de valeur des immeubles de placement	- 51 461	- 59 994	-	-	2 683	- 57 311
Instruments de couverture	1 319	824	-	- 528	-	295
Retraitement des amortissements	- 1 868	- 2 628	-	-	- 834	- 3 462
Retraitement des loyers	- 2 578	- 2 427	-	-	373	- 2 055
Activations des frais financiers et d'acquisition	- 231	- 231	-	-	-	- 231
Activations des déficits reportables	1 616	1 030	-	-	- 860	170
Autres	- 111	- 120	-	-	-	- 120
<b>Total net</b>	<b>- 53 314</b>	<b>- 63 547</b>	<b>-</b>	<b>- 528</b>	<b>1 361</b>	<b>- 62 713</b>
Dont impôts différés – Actif	2 947	1 866	-	- 528	- 860	478
Dont impôts différés – Passif	56 262	65 413	-	-	- 2 221	63 192

Au 31 décembre 2011, la charge courante d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 326 milliers d'euros.

**6-35) Résultat par action**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice (ajusté des effets des options dilutives et des actions préférentielles convertibles remboursables à dividende non cumulatif dilutives).

Sont présentées, ci-dessous, les informations sur les résultats et les actions ayant servi au calcul des résultats de base et dilué par action pour l'ensemble des activités :

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net pour le résultat de base par action	180 891	164 627	- 252 239
Résultat net pour le résultat dilué par action	180 891	164 627	- 252 239
Nombre d'actions ordinaires pour le résultat de base par action à la clôture	46 528 974	46 528 974	46 505 676
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires pour le résultat de base par action	46 528 974	46 525 243	46 502 742
Options de souscription d'actions pour le résultat dilué par action	0	0	23 298
Nombre d'actions ordinaires dilués	46 528 974	46 528 974	46 528 974
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilués	46 528 974	46 525 243	46 526 040
Résultat net par action	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €
Résultat dilué par action	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €
Résultat net pondéré par action	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €
Résultat dilué pondéré par action	3,89 €	3,54 €	- 5,42 €

Il n'y a pas eu d'autres opérations sur les actions ordinaires ou les actions ordinaires potentielles entre la date de clôture et l'achèvement des présents états financiers.

**6-36) Dividendes payés et proposés**

	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
	Total	Par action	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	97 711	2,10 €	97 662	2,10 €	88 354	1,90 €
Acompte payé N-1	32 239	0,70 €	-	-	-	-
Dividendes N-1 payés en N	64 478	1,40 €	96 668	2,10 €	87 423	1,90 €
<b>Total (payé)</b>	<b>96 717</b>	<b>2,10 €</b>	<b>96 668</b>	<b>2,10 €</b>	<b>87 423</b>	<b>1,90 €</b>

Le 4 novembre 2011, l'Assemblée générale a procédé à la distribution exceptionnelle de primes d'émission pour un montant de 32 216 milliers d'euros, soit 0,70 euro par action.

**6-37) Engagements hors bilan**

Les engagements hors bilan du Groupe au 31 décembre 2011 sont détaillés ci-après :

**Nantissements et hypothèques sur les sociétés du sous-groupe Parholding.****Participation directe ou indirecte de SFL de 50 % dans le groupe Parholding.**

1/ Suretés hypothécaires liées au contrat de Prêt du 9 novembre 2009

Inscriptions	Privilège de prêteur de deniers			Hypothèques conventionnelles				Total général 31/12/2011	Total général 31/12/2010	
	Sociétés	PARGAL	PARCHAMPS	PARHAUS	PARGAL	PARCHAMPS	PARCHAR			PARHAUS
Échéance	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013	29/12/2013			
Au profit de CA-CIB	Principal	11 460	2 483	7 663	5 982	2 737	1 320	19 922	51 567	51 567
	Accessoires	1 146	248	766	598	274	132	1 992	5 157	5 157
	<b>Total</b>	<b>12 607</b>	<b>2 731</b>	<b>8 429</b>	<b>6 580</b>	<b>3 011</b>	<b>1 452</b>	<b>21 915</b>	<b>56 724</b>	<b>56 724</b>
Au profit de HSBC PRIVATE BANK	Principal	11 269	2 442	7 535	5 882	2 691	1 298	19 590	50 708	50 708
	Accessoires	1 127	244	754	588	269	130	1 959	5 071	5 071
	<b>Total</b>	<b>12 396</b>	<b>2 686</b>	<b>8 289</b>	<b>6 470</b>	<b>2 960</b>	<b>1 428</b>	<b>21 549</b>	<b>55 778</b>	<b>55 778</b>
Au profit de CFF	Principal	7 640	1 655	5 108	3 988	1 825	880	13 282	34 378	34 378
	Accessoires	764	166	511	399	182	88	1 328	3 438	3 438
	<b>Total</b>	<b>8 404</b>	<b>1 821</b>	<b>5 619</b>	<b>4 386</b>	<b>2 007</b>	<b>968</b>	<b>14 610</b>	<b>37 816</b>	<b>37 816</b>
Au profit de HSBC France	Principal	7 831	1 697	5 236	4 087	1 870	902	13 614	35 237	35 237
	Accessoires	783	170	524	409	187	90	1 361	3 524	3 524
	<b>Total</b>	<b>8 614</b>	<b>1 866</b>	<b>5 760</b>	<b>4 496</b>	<b>2 057</b>	<b>992</b>	<b>14 975</b>	<b>38 761</b>	<b>38 761</b>
<b>Total</b>	<b>42 022</b>	<b>9 105</b>	<b>28 097</b>	<b>21 932</b>	<b>10 035</b>	<b>4 840</b>	<b>73 048</b>	<b>189 079</b>	<b>189 079</b>	
<b>Total SFL</b>	<b>21 011</b>	<b>4 552</b>	<b>14 048</b>	<b>10 966</b>	<b>5 018</b>	<b>2 420</b>	<b>36 524</b>	<b>94 540</b>	<b>94 540</b>	

2/ Nantissements des parts et actions détenues par PARHOLDING /PARHAUS /PARCHAMPS liés au contrat de prêt du 9 novembre 2009

Sociétés détentrices des parts	Nantissements	Échéance	31/12/2011		31/12/2010	
			Au profit des prêteurs	Part SFL	Au profit des prêteurs	Part SFL
PARHOLDING	59 999 parts PARGAL	29/12/2013	9 120		9 120	
PARCHAMPS	1 part PARGAL	29/12/2013	0		0	
	<b>sous-total</b>		<b>9 120</b>	<b>4 560</b>	<b>9 120</b>	<b>4 560</b>
PARHOLDING	99 999 parts PARCHAMPS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARHAUS	1 part PARCHAMPS	29/12/2013	0		0	
	<b>sous-total</b>		<b>1 500</b>	<b>750</b>	<b>1 500</b>	<b>750</b>
PARHOLDING	1 373 parts PARCHAR	29/12/2013	21		21	
PARHAUS	1 part PARCHAR	29/12/2013	0		0	
	<b>sous-total</b>		<b>21</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>10</b>
PARHOLDING	99 999 parts PARHAUS	29/12/2013	1 500		1 500	
PARCHAMPS	1 part PARHAUS	29/12/2013	0		0	
	<b>sous-total</b>		<b>1 500</b>	<b>750</b>	<b>1 500</b>	<b>750</b>
	<b>Total</b>		<b>12 141</b>	<b>6 070</b>	<b>12 141</b>	<b>6 070</b>

**Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA**

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Liés au prêt ROYAL BANK OF SCOTLAND			
			Principal	Accessoires	Total 31/12/2011	Total 31/12/2010
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800	4 080	44 880	44 880
<b>Total</b>			<b>40 800</b>	<b>4 080</b>	<b>44 880</b>	<b>44 880</b>

**Cautions et autres**

	Total	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Engagements donnés :</b>				
• Cautionnement de la SAS Locaparis vis-à-vis de la Société Générale dans le cadre de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970	140	0	140	0
• Cautions immobilières	1 000	1 000	0	0
<b>Engagements reçus :</b>				
• Cautions locataires	22 532	695	4 977	16 860
• Cautions fournisseurs	21 372	19 877	535	960
• Ligne de crédit Syndiqué Natixis 2010	310 000	0	310 000	0
• Ligne de crédit syndiqué BNP PARIBAS	300 000	0	300 000	0

**Engagements envers le personnel**

Cinq salariés (dont l'un bénéficie d'un mandat social en complément de son contrat de travail) bénéficient d'une protection en cas de licenciement ou de démission causée par une modification sensible de leurs responsabilités consécutive à un changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de la Société Foncière Lyonnaise ou de la société qui la contrôle.

Un mandataire social non salarié bénéficie par ailleurs d'une indemnité en cas de révocation de son mandat pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Au 31 décembre 2011, le montant global de ces protections s'établit à 2 756 milliers d'euros.

Les conventions prévoyant les conditions et modalités de mise en œuvre de ces protections ont été approuvées d'une part par les Conseils d'administration du 9 février 2004, du 25 juillet 2006 et du 4 avril 2008 et d'autre part par le Conseil d'administration du 5 octobre 2010.

Ces conventions ne font pas l'objet de provisions dans les comptes.

**Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation**

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2011 est de 22 182 milliers d'euros, contre 34 549 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

**6-38) Détail de certains postes du tableau de flux de trésorerie**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
<b>Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles :</b>			
Prix de cession	50 005	58 303	116 764
Frais décaissés sur cessions	- 209	- 56	- 2 174
Impôts relatifs aux cessions d'immobilisations	-	-	-
<b>Détail de la trésorerie nette à la clôture :</b>			
Valeurs mobilières de placements	8 266	9 921	17 778
Disponibilités	3 231	3 662	1 812
Trésorerie passive	- 29 551	- 9 424	- 11 832

**Renseignements divers**

L'étalement des franchises de loyers, ainsi que les dotations et reprises des comptes clients sont pris en compte dans la capacité d'autofinancement.

La variation des dépôts et cautionnements reçus des locataires est présentée parmi les opérations d'exploitation.

**6-39) Informations sur les parties liées**

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre de consolidation.

Les principales transactions effectuées sur l'exercice avec les parties liées concernent les sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale et proportionnelle.

	Entre les sociétés en intégration globale et proportionnelle	Entre les sociétés en intégration proportionnelle
<b>Bilan :</b>		
Clients	579	-
Comptes courants actifs	45 101	78 020
Autres créances	-	2 782
Fournisseurs	- 579	-
Comptes courants passifs	- 45 101	- 78 020
Autres dettes	-	- 2 782
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations de services	699	-
Revenus des prêts et créances	1 718	2 913
Honoraires	- 699	-
Intérêts des comptes courants	- 1 718	- 2 913

**Rémunérations des membres du Conseil d'administration et du Comité de direction du groupe SFL**

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Avantages court terme hors charges patronales <sup>(1)</sup>	3 515	3 750	2 627
Avantages court terme : charges patronales	1 300	1 363	1 034
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(2)</sup>	-	-	-
Autres avantages à long terme <sup>(3)</sup>	-	-	-
Rémunération en actions <sup>(4)</sup>	45	342	334
<b>Total</b>	<b>4 860</b>	<b>5 455</b>	<b>3 995</b>

(1) Inclus les salaires bruts, rémunérations, primes, intéressement, participation, abondement, jetons de présence et avantages en nature versés au cours de l'exercice.

(2) Coûts de services rendus.

(3) Autres rémunérations acquises mais dues à long terme.

(4) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'options sur titres et des offres réservées aux salariés.

## Comptes sociaux au 31 décembre 2011

Bilan (P.126)

Compte de résultat (P.128)

Principes, règles et méthodes comptables (P.129)

Faits caractéristiques de l'exercice (P.130)

Notes sur les états financiers (P.132)



## Bilan

### ACTIF

En euros	31/12/2011			31/12/2010
	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Concessions et droits similaires	3 744 609	3 398 727	345 882	265 740
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	84 025 717	4 798 992	79 226 725	74 956 409
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours	463 450		463 450	216 174
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	577 140 255	2 183 555	574 956 700	481 556 476
Constructions	718 271 064	125 659 452	592 611 612	493 756 047
Autres	3 519 606	757 629	2 761 977	1 771 588
Immobilisations corporelles en cours	164 593 288		164 593 288	280 580 763
Avances et acomptes	853 349		853 349	1 884 125
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>				
Participations	629 804 457	2 286 948	627 517 509	627 166 237
Créances rattachées à des participations	11 831 667		11 831 667	16 127 193
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 796 473		9 796 473	11 881 344
Autres	727 897		727 897	443 792
<b>TOTAL I</b>	<b>2 204 771 832</b>	<b>139 085 303</b>	<b>2 065 686 529</b>	<b>1 990 605 888</b>

### ACTIF CIRCULANT

<b>Stocks et en-cours</b>				
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>				
Avances et acomptes versés sur commande	185 192		185 192	147 884
Créances locataires et comptes rattachés	6 390 961	3 539 594	2 851 367	3 078 223
Autres	340 181 421	449 837	339 731 584	335 930 275
<b>Valeurs mobilières de placements</b>				
Actions propres	27 172 621	10 606 853	16 565 768	16 142 092
Autres titres	497 697		497 697	1 412 704
Instruments de trésorerie	20 100		20 100	
<b>Disponibilités</b>	<b>24 009 232</b>		<b>24 009 232</b>	<b>22 176 027</b>
<b>Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup></b>	<b>4 400 721</b>		<b>4 400 721</b>	<b>4 123 646</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>402 857 945</b>	<b>14 596 284</b>	<b>388 261 661</b>	<b>383 010 851</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	8 776 457		8 776 457	6 527 897
Primes de remboursement des emprunts (IV)	1 753 417		1 753 417	
<b>TOTAL GÉNÉRAL ( I + II + III + IV )</b>	<b>2 618 159 651</b>	<b>153 681 587</b>	<b>2 464 478 064</b>	<b>2 380 144 636</b>
<i>(1) Dont droit au bail</i>			31 808 250	31 808 250
<i>(2) Dont à moins d'un an (brut)</i>			14 102 482	18 305 036
<i>(3) Dont à plus d'un an (brut)</i>			329 878 840	320 829 743

### PASSIF

En euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>Capital</b>	<b>93 057 948</b>	<b>93 057 948</b>
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 084 109 521	1 116 330 433
Écarts de réévaluation	21 438 656	21 438 656
<b>Réserves :</b>		
Réserve légale	9 305 795	9 301 135
Réserve statutaire		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	1 374 615	993 798
Acompte sur dividendes		- 32 239 159
Résultat de l'exercice	42 547 038	97 098 358
<b>Situation nette</b>	<b>1 251 833 573</b>	<b>1 305 981 168</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	15 101 354	13 201 999
<b>TOTAL I</b>	<b>1 266 934 927</b>	<b>1 319 183 167</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
<b>TOTAL I bis</b>		
Provisions pour risques et charges	1 446 518	922 374
<b>TOTAL II</b>	<b>1 446 518</b>	<b>922 374</b>
<b>DETTES <sup>(1) (2)</sup></b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	514 196 181	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(3)</sup>	599 539 110	984 374 775
Emprunts et dettes financières divers	40 009 452	34 256 640
Avances et acomptes reçus sur location	8 558 437	8 738 277
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 997 256	7 157 508
Dettes fiscales et sociales	11 317 435	9 334 071
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 603 063	8 604 950
Autres dettes	3 873 337	7 551 565
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	2 348	21 309
<b>TOTAL III</b>	<b>1 196 096 619</b>	<b>1 060 039 095</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL ( I + I bis + II + III )</b>	<b>2 464 478 064</b>	<b>2 380 144 636</b>
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	<i>773 521 090</i>	<i>987 189 607</i>
<i>(2) Dont à moins d'un an</i>	<i>422 575 529</i>	<i>72 849 488</i>
<i>(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque</i>	<i>53 459 044</i>	<i>31 385 084</i>

## Compte de résultat

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits d'exploitation</b>		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation	97 451 138	130 715 589
Prestations de services	1 743 370	64 118
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>99 194 508</b>	<b>130 779 707</b>
Reprises sur provisions et amortissements	4 519 712	24 161 588
Autres produits	2 088 409	2 587 236
Transferts de charges	22 021 944	23 631 930
<b>Total I</b>	<b>127 824 574</b>	<b>181 160 460</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Autres achats et charges externes	54 751 596	58 430 094
Impôts, taxes et versements assimilés		
Sur rémunérations	554 079	666 524
Autres	8 339 747	8 549 499
Charges de personnel		
Salaires et traitements	7 024 460	6 778 433
Charges sociales	3 331 603	3 202 378
Dotations aux amortissements et provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	25 927 212	31 554 355
Sur immobilisations : dotations aux provisions	35 899	129 005
Sur actif circulant : dotations aux provisions	6 085	159 467
Pour risques et charges : dotations aux provisions	110 611	
Autres charges	952 479	542 888
<b>Total II</b>	<b>101 033 771</b>	<b>110 012 642</b>
<b>Résultat d'exploitation (I - II)</b>	<b>26 790 803</b>	<b>71 147 819</b>
<b>Produits financiers</b>		
De participations	18 527 994	23 705 163
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	372 523	368 078
Autres intérêts et produits assimilés	10 922 298	5 522 026
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	8 543 677	15 158 496
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	44 624	29 147
<b>Total III</b>	<b>38 411 117</b>	<b>44 782 909</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	755 216	784 083
Intérêts et charges assimilés	51 866 503	50 143 786
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total IV</b>	<b>52 621 719</b>	<b>50 927 870</b>
<b>Résultat financier (III - IV)</b>	<b>- 14 210 602</b>	<b>- 6 144 960</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV)</b>	<b>12 580 200</b>	<b>65 002 858</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	908 021	460 162
Sur opérations en capital	50 009 411	347 090 726
Reprise sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 033 768	16 586 057
<b>Total V</b>	<b>51 951 200</b>	<b>364 136 946</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	438 224	903 224
Sur opérations en capital	14 462 564	328 382 288
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 290 124	2 817 562
<b>Total VI</b>	<b>18 190 911</b>	<b>332 103 074</b>
<b>Résultat exceptionnel (V - VI)</b>	<b>33 760 290</b>	<b>32 033 872</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)	40 666	324 700
Impôts sur les bénéfices (X)	3 752 786	- 386 328
<b>Total des produits (I + III + V)</b>	<b>218 186 891</b>	<b>590 080 316</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + IX + X)</b>	<b>175 639 853</b>	<b>492 981 957</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>42 547 038</b>	<b>97 098 358</b>

## I - Principes – règles et méthodes comptables

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices et d'annualité des comptes.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

### a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles portées à l'actif du bilan sont composées des éléments suivants :

- Les logiciels acquis ou créés à l'occasion de projets de développement du système d'information et de gestion (ERP).
- Le droit au bail correspondant au coût d'entrée d'un contrat de crédit-bail immobilier.
- Le poste « fonds commercial » correspondant aux malis de fusion technique :
  - l'un dégagé lors de la transmission universelle du patrimoine de la SA Dandy Nuances au 20 novembre 2006,
  - l'autre dégagé lors de la fusion absorption de la SAS IENA au 30 juin 2008.

Ces malis affectés aux immeubles font l'objet de tests de dépréciation et d'un suivi extra-comptable régulier avec l'immeuble auquel ils se rattachent, conformément à l'article 322-5 du règlement n° 99-03 du CRC (modifié par le règlement n°2002-10).

Les autres immobilisations incorporelles correspondent aux coûts d'acquisitions de frais de commercialités.

### b) Immobilisations corporelles

#### 1 - Valeur d'entrée

La valeur des immeubles a fait l'objet d'une réévaluation en 2003 lors de l'option de la société pour le régime SIIC.

Toutes les dépenses, notamment les indemnités versées aux locataires dont l'éviction s'inscrit dans le cadre d'une restructuration lourde des immeubles, étant indissociables du coût global de l'opération, sont à ce titre, immobilisées.

SFL a également opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunts dans le coût d'entrée des immobilisations, jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles (CRC 2004-06)

#### 2 - Amortissements

Les immeubles font l'objet d'une décomposition entre éléments justifiant de durées d'amortissement distinctes. Les composants ainsi déterminés sont amortis sur leur durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques qu'ils génèrent.

La décomposition des immeubles a été faite par la méthode de la reconstitution du coût de l'actif à neuf, qui a permis de déterminer la valeur de reconstruction du composant à neuf, sa vétusté ainsi que sa durée de vie. À partir de ces données techniques, SFL a pu déterminer le poids relatif de chacun des composants et l'appliquer aux valeurs nettes comptables retenues au 1<sup>er</sup> janvier 2005, par la méthode de réallocation.

Les durées d'utilité des composants sont les suivantes, à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	100 à 125 ans
Clos et couvert	20 à 125 ans
Installations et aménagements	10 à 50 ans
Agencements et équipements	5 à 40 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base :

- de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité,
- du coût d'acquisition diminué de la valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond à l'estimation actuelle du montant que l'entreprise obtiendrait si l'actif était déjà de l'âge et dans l'état de sa fin de durée d'utilité, déduction faite des coûts de cession. Un amortissement dérogatoire a été comptabilisé sur cette valeur résiduelle, conformément à l'instruction fiscale de 2005.

SFL procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché à la clôture des immeubles ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2011 par les experts indépendants CBRE, Jones Lang Lasalle et BNP PARIBAS Real Estate.

**c) Immobilisations financières**

Elles sont inscrites au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire à la clôture est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée. Pour les titres de participation, la valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en particulier en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances à long terme, compte-courant et provision pour risque à concurrence du complément.

**d) Plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et plans d'attribution d'actions gratuites**

Conformément au règlement CNC n° 2008-17 du 4 décembre 2008 relatif au traitement comptable des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et des plans d'attribution d'actions gratuites, SFL a procédé à une affectation des actions propres détenues aux plans concernés selon la probabilité de réalisation.

Les actions propres détenues affectées, dont la remise aux employés est probable, ont fait l'objet d'une provision pour risque sur la base du prix d'option des actions par les salariés. Les actions propres détenues non affectées sont dépréciées en fonction de la valeur de marché à la date de clôture.

L'augmentation du cours de Bourse à la clôture au-dessus du prix d'exercice d'un certain nombre d'actions a entraîné la reprise de provision pour dépréciation de ces titres et la constitution d'une provision pour risque sur la base du prix d'exercice de ces options.

Ces plans sont détaillés dans la note A-1 2).

**e) Créances locataires clients**

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles. Le 30 du premier mois du terme quittancé, les gestionnaires transfèrent les créances non réglées au service contentieux.

Sauf cas particuliers, le service contentieux applique la règle suivante selon le type de bail :

- les baux d'habitation sont provisionnés à 100 % ;
- les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

**f) Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur au prix de revient comptabilisé.

**g) Transferts de charges**

Ils représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la contribution des revenus locatifs, la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les frais d'emprunt qui sont transférés en charges à étaler, d'autre part.

**h) Éléments financiers**

Pour les opérations d'échange de taux d'intérêt, des intérêts courus sont comptabilisés à la clôture de l'exercice.

Les charges et produits nets sur chaque instrument financier à terme conclu dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (SWAPS) sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les pertes latentes ne sont pas comptabilisées dans la mesure où ces instruments viennent en couverture du risque de taux sur l'endettement, ces deux éléments (dette et instrument de couverture) évoluant de façon symétrique.

**i) Charges et produits exceptionnels**

comprennent les opérations non répétitives quant à leur nature (frais d'acquisition des immeubles, cessions d'immobilisations, etc).

**II - Faits caractéristiques de l'exercice****A - Principaux événements**

SFL a transféré son siège social au 40 rue Washington-Paris 8° à compter du 14 juin 2011.

**Opérations d'arbitrage**

Dans le cadre de sa politique de gestion des actifs, SFL a réalisé les opérations d'arbitrage :

- Le contrat de crédit-bail immobilier de l'immeuble « In/Out » a fait l'objet de levée d'option anticipée le 12 juillet 2011.

- SFL a cédé le 22 décembre 2011 les murs d'une surface commerciale de 2 243 m<sup>2</sup> au 12, boulevard des Capucines, Paris 9°, pour un montant de 50 millions d'euros.

Cette opération est présentée dans les notes A-1 et B-6.

**Autres opérations**

SFL a livré en avril 2011 un de ses grands développements immobiliers avec l'immeuble du « 247 Saint-Honoré » occupé par l'hôtel « Mandarin Oriental Paris », le premier palace à obtenir la certification HQE®hôtellerie. De même, les deux commerces de prestige au pied de l'immeuble ont été loués et livrés au cours du premier semestre 2011, l'immeuble étant ainsi occupé à 100 %.

SFL mène actuellement deux autres opérations, avec « Ozone » au 92 Champs-Élysées et « In/Out » à Boulogne :

- Courant 2012, elle livrera la première, un immeuble mixte de commerces et de bureaux, entièrement restructuré. Ozone est le premier immeuble haussmannien des Champs-Élysées à bénéficier d'une restructuration HQE.

- L'autre projet en cours : « In/Out » (ex-siège de Thomson), quai Le Gallo à Boulogne, un campus urbain de 35 000 m<sup>2</sup> qui vise la triple certification HQE®, BREEAM et LEED. Les travaux débiteront en janvier 2012 pour une livraison au premier semestre 2013.

**Restructuration juridique**

Il n'y a pas eu de restructuration juridique au cours de l'exercice.

**Financements et couvertures**

La Société Foncière Lyonnaise a émis le 17 mai 2011 avec succès un emprunt obligataire inaugural de 500 millions d'euros, d'une maturité de cinq ans avec une échéance au 25 mai 2016, offrant un coupon de 4,625%. Cette émission s'inscrit dans le cadre de la politique financière mise en œuvre par le management de la société visant à diversifier ses sources de financement et à allonger la maturité moyenne de sa dette et vient renforcer ses capacités financières.

Les couvertures sont détaillées dans la note F.

**Mise en œuvre de la distribution approuvée par l'Assemblée générale**

L'Assemblée générale réunie le 4 novembre 2011 a approuvé le principe d'une distribution exceptionnelle de prime d'émission de 0,70 euro par action, soit un montant de 32 216 252 euros.

**B - Notes sur les contrôles fiscaux****Provisions pour grosses réparations**

L'administration fiscale remet en cause la méthode de calcul retenue par SFL pour la détermination de ses provisions pour grosses réparations. Les notifications en cours se montent en base d'impôts à 3 882 milliers d'euros. Un rappel d'impôts de 2 010 milliers d'euros (intérêts de retard inclus) a été payé suite à la décision du Tribunal administratif. Cependant, la Société conteste la position de l'administration, les travaux concernés ayant un caractère certain et pouvant être évalués de manière fiable. Une provision a été comptabilisée dans les comptes à hauteur de 1 000 milliers d'euros (intérêts inclus).

**Répartition entre la valeur du terrain et de la construction**

L'administration fiscale a remis en cause les répartitions entre la valeur du terrain et de la construction dans les comptes pour certains immeubles. Le redressement d'impôts pour un montant de 797 milliers d'euros a fait l'objet d'un dégrèvement partiel le 21 avril 2011 pour un montant de 637 milliers d'euros. La Société conteste en partie la position de l'administration. Une provision a été maintenue dans les comptes à hauteur de 137 milliers d'euros (intérêts inclus) et un montant de 643 milliers d'euros a été repris au cours de l'exercice.

**Vérification de comptabilité au cours de l'exercice 2011**

À l'issue des opérations de vérification de comptabilité portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2009, la SA Société Foncière Lyonnaise a accepté :

- le redressement notifié au titre de l'assujettissement à la TVA des refacturations de taxes sur les ordures ménagères dans le cadre de baux soumis à la TVA ;
- les rehaussements en base d'impôt pour un montant total de 1 588 milliers d'euros relatif à la réintégration de l'écriture d'abandon de créance et de dépréciation des titres de participation.

Le dossier est clos. Aucune provision pour risque n'a été constatée dans les comptes au 31 décembre 2011.

### III - Notes sur les états financiers

#### A - Notes sur le bilan

##### Note A-1 : Informations concernant exclusivement l'actif du bilan

##### 1) État de l'actif immobilisé

##### 1.1) Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles passent, en valeur nette, de 1 334 987 milliers d'euros à 1 415 813 milliers d'euros.

Les acquisitions des postes « constructions » et « agencements, aménagements des constructions » correspondent uniquement aux acquisitions des immeubles de l'exercice. Les acquisitions transitant par les postes d'immobilisations en cours, viennent en diminution de la colonne « virement de poste à poste ».

Les variations d'amortissements dérogatoires sont expliquées dans la note A-2 de variation des capitaux propres.

Le détail des dépréciations des immeubles est présenté dans la note A-3 1. (a).

Valeurs brutes des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Montant brut au début de l'exercice	Acquisitions et créations	Diminutions	Virement de poste à poste	Montant brut à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Logiciels	3 516 292	70 934		157 383	3 744 609
Droit au bail	31 808 250				31 808 250
Fonds commercial	52 217 467				52 217 467
Avances et acomptes versés	216 174	267 061		- 19 786	463 450
<b>Sous-total</b>	<b>87 758 183</b>	<b>337 996</b>		<b>137 597</b>	<b>88 233 776</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	483 717 018	70 400	2 542 392	95 895 230	577 140 255
Constructions	312 235 890	245 416	7 088 332	63 133 705	368 526 680
Agencements, aménagements des constructions	285 694 127	8 535	6 714 889	70 756 610	349 744 383
Mobiliers, matériels	2 523 927	48 330	5 489	952 838	3 519 606
Immobilisations corporelles en cours	280 652 439	114 833 330	16 500	- 230 875 981	164 593 288
Avances et acomptes versés	1 884 125		1 030 776		853 349
<b>Sous-total</b>	<b>1 366 707 526</b>	<b>115 206 012</b>	<b>17 398 378</b>	<b>- 137 597</b>	<b>1 464 377 562</b>
<b>Total</b>	<b>1 454 465 709</b>	<b>115 544 007</b>	<b>17 398 378</b>	<b>-</b>	<b>1 552 611 338</b>

Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	Amortissements cumulés à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions et droits similaires	3 250 552	148 175			3 398 727
Fonds commercial					
<b>Sous-total</b>	<b>3 250 552</b>	<b>148 175</b>			<b>3 398 727</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions	18 049 402	4 071 071	123 864		21 996 609
Agencements, aménagements des constructions	82 945 485	19 240 569	1 907 285	204 989	100 483 758
Mobilier, matériel	752 338	211 780	1 500	- 204 989	757 629
Immobilisations en cours corporelles					
<b>Sous-total</b>	<b>101 747 225</b>	<b>23 523 420</b>	<b>2 032 648</b>	<b>-</b>	<b>123 237 996</b>
<b>Total</b>	<b>104 997 777</b>	<b>23 671 595</b>	<b>2 032 648</b>	<b>-</b>	<b>126 636 723</b>

Dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles (en euros)	Dépréciations cumulées au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Sorties d'actifs Autres reprises	Reclassements	Dépréciations cumulées à la fin de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions et droits similaires					
Fonds commercial	9 069 308		4 270 316		4 798 992
<b>Sous-total</b>	<b>9 069 308</b>		<b>4 270 316</b>		<b>4 798 992</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	2 160 542	35 899	84 562	71 676	2 183 555
Constructions	3 179 084				3 179 084
Immobilisations en cours corporelles	71 676			- 71 676	
<b>Sous-total</b>	<b>5 411 302</b>	<b>35 899</b>	<b>84 562</b>		<b>5 362 639</b>
<b>Total</b>	<b>14 480 610</b>	<b>35 899</b>	<b>4 354 878</b>	<b>-</b>	<b>10 161 631</b>

##### 1.2) Immobilisations financières

Valeurs brutes des immobilisations financières (en euros)	Montant brut au début de l'exercice	Virement de poste à poste	Acquisitions et créations	Diminutions	Montant brut à la fin de l'exercice
Participations	629 804 457				629 804 457
Créances rattachées à des participations	16 127 193		11 831 659	16 127 184	11 831 667
Prêts	11 881 344		92 972	2 177 843	9 796 473
Dépôts et cautionnements versés	443 792		343 222	59 117	727 897
<b>Total</b>	<b>658 256 785</b>		<b>12 267 853</b>	<b>18 364 144</b>	<b>652 160 494</b>

Le détail des participations est fourni ci-dessous au point 3).

##### 2) État des valeurs mobilières de placement

##### 2.1) Actions propres

La valeur d'inventaire au 31 décembre 2011 de l'ensemble des actions propres détenues par SFL est de 27 173 milliers d'euros pour une valeur de marché de 16 694 milliers d'euros. La provision pour dépréciation financière s'élève à 10 607 milliers d'euros.

Actions propres (en euros)	Valeurs brutes	Provisions	Valeurs nettes	Valeurs de marché	+ ou - valeur
Actions propres affectées à des plans de stock-options antérieurs à 2006	1 180 122		1 180 122	1 290 437	110 315
Actions propres affectées à un plan de stock-options en 2007	14 563 838	6 735 618	7 828 220	7 828 220	- 6 735 618
Actions propres en attente d'affectation à plan	9 804 625	3 871 236	5 933 389	5 933 390	- 3 871 236
Actions propres en vue d'acquisitions futures et contrats liquidités	1 624 035		1 624 035	1 642 115	18 080
<b>Total</b>	<b>27 172 621</b>	<b>10 606 854</b>	<b>16 565 767</b>	<b>16 694 162</b>	<b>- 10 478 459</b>

	31/12/2010	Acquisitions	Cessions	31/12/2011
Variation du nombre d'actions propres au cours de la période		473 611	75 489	50 618
Prix moyen en euros		55,49 €	37,02 €	37,64 €
<b>Total</b>		<b>26 282 809</b>	<b>2 794 947</b>	<b>1 905 135</b>

Détail des plans d'options			
Date d'assemblée	17/10/1997	16/05/2002	21/04/2005
Date du Conseil d'administration	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2007
Actions pouvant être souscrites/achetées	309 000	346 000	273 000
Nom de l'action	SFL	SFL	SFL
Point de départ de l'exercice des options	21/03/2002	25/04/2003	13/03/2011
Date d'expiration	21/03/2012	24/04/2013	12/03/2015
Prix de souscription			
Prix d'achat	27,22 €	25,88 €	61,33 €
Options à l'ouverture de l'exercice	3 000	35 000	229 000
Options attribuées dans l'exercice	63	719	4 748
Actions souscrites/achetées dans l'exercice		250	
Options annulées dans l'exercice			
<b>Nombres d'actions restant à souscrire/acheter</b>	<b>3 063</b>	<b>35 469</b>	<b>233 748</b>

**2.2) Autres valeurs mobilières de placement**

Détail des autres valeurs mobilières de placement	Nombre	Prix d'acquisition	Valeurs brutes	Valeurs de marché	+ ou - value
AVIVA INVESTORS MONÉTAIRE C	224,1309	2 221 €	497 697 €	500 130 €	2 433 €
<b>Total</b>	<b>224,1309</b>	<b>2 221 €</b>	<b>497 697 €</b>	<b>500 130 €</b>	<b>2 433 €</b>

Aucune dépréciation n'a été constatée sur ces autres valeurs mobilières de placement.

**3) Tableau des filiales et participations**

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Montant de la réévaluation des titres au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
<b>A - Renseignements concernant les participations dont la valeur brute excède 1 % du capital de la Société Foncière Lyonnaise :</b>											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par la Société)											
SCI PAUL CEZANNE	56 934 400	111 498 682	100,00 %	291 847 234	291 847 234	-	-	13 597 394	9 093 165	-	-
SCI 103 GRENELLE	150	2 172 201	100,00 %	1 169 740	1 169 740	168 371 871	-	3 314 124	1 494 298	-	-
SCI WASHINGTON	94 872 000	7 024 588	66,00 %	79 788 878	79 788 878	112 343 703	-	14 571 337	4 149 231	-	-
2 - Participations (10 % à 50 % du capital détenu par la Société)											
SAS PARHOLDING	15 000 000	4 357 668	50,00 %	18 400 300	18 400 300	45 101 252	-	-	1 495 259	701 134	-
SA SIIC DE PARIS	68 104 208	561 771 210	29,99 %	235 981 062	235 981 062	-	-	80 146 252	37 579 585	4 724 729	-
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres participations non reprises dans le paragraphe A :</b>											
1 - Filiales (50 % au moins du capital détenu par la Société) :				330 293	330 293	-	-	-	1 947 411	1 270 472	-
2 - Participations (moins de 50 % du capital détenu par la Société) :				2 286 735	-	-	-	-	-	-	-

**Note A-2 : Informations concernant exclusivement le passif du bilan**

**Variation des capitaux propres et du capital :**

<b>A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation</b>	<b>1 319 183 167</b>
<b>B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes</b>	
Dotations de la réserve légale	4 659
<b>C. Distributions au cours de l'exercice</b>	
Distribution de dividendes décidée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011	- 64 478 382
Distribution exceptionnelle décidée par l'Assemblée générale du 4 novembre 2011	- 32 216 252
<b>D. Variations en cours d'exercice :</b>	
Augmentation de capital	
Diminution de la prime d'émission	- 4 659
Augmentation des provisions réglementées	1 899 355
Résultat de l'exercice	42 547 038
<b>E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N</b>	<b>1 266 934 927</b>
<b>F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>52 248 240</b>

Au 31 décembre 2011, le capital social est composé de 46 528 974 actions d'un nominal de 2 €, auxquelles sont attachés 46 030 492 droits de vote.

La Société Foncière Lyonnaise est détenue à hauteur de 53,45% de son capital par la société de droit espagnol Inmobiliaria Colonial SA au 31 décembre 2011.

Le poste « provisions réglementées » correspond uniquement aux dotations aux amortissements dérogatoires calculées sur les valeurs résiduelles de certains immeubles, diminuées des éventuelles reprises relatives aux cessions des immeubles.

**Note A-3 : Informations concernant simultanément l'actif et le passif du bilan**

**1) État des provisions et dépréciations**

	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
amortissements dérogatoires	13 201 999	2 290 124	390 768	15 101 354
<b>Sous-total</b>	<b>13 201 999</b>	<b>2 290 124</b>	<b>390 768</b>	<b>15 101 354</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
pour risques de moins-values sur les attributions d'action SFL	142 374	37 399	964	178 809
pour risques immeubles		110 611		110 611
pour risques instruments financiers		20 098		20 098
pour risques fiscaux	780 000	1 000 000	643 000	1 137 000
<b>Sous-total</b>	<b>922 374</b>	<b>1 168 108</b>	<b>643 964</b>	<b>1 446 518</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
sur immobilisations incorporelles	(a) 9 069 308		4 270 316	4 798 992
sur immobilisations corporelles	(a) 5 411 302	35 899	84 562	5 362 639
sur immobilisations financières	2 638 219		351 271	2 286 948
sur comptes clients	3 698 344	6 085	164 834	3 539 594
sur autres créances	449 837			449 837
sur valeurs mobilières de placement	(b) 10 140 717	466 136		10 606 853
<b>Sous-total</b>	<b>31 407 727</b>	<b>508 120</b>	<b>4 870 983</b>	<b>27 044 864</b>
<b>Total</b>	<b>45 532 100</b>	<b>3 966 351</b>	<b>5 905 715</b>	<b>43 592 736</b>

**(a) Détail des dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles**

Suite à l'évolution des valeurs hors droits retenues par les experts, les dépréciations des fonds de commerce et des immeubles ont varié ainsi :

(en euros)	Montant au début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la fin d'exercice
96, avenue d'Iéna	9 069 308	-	4 270 316	4 798 992
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>9 069 308</b>	<b>-</b>	<b>4 270 316</b>	<b>4 798 992</b>
Le Vaisseau	5 210 621	1 905	-	5 212 526
108-112, avenue Wagram	71 676	-	71 676	0
Parking Stockholm	24 990	-	12 886	12 104
Parking Saint-Augustin	104 015	33 994	-	138 009
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 411 302</b>	<b>35 899</b>	<b>84 562</b>	<b>5 362 639</b>

**(b) Détail des dépréciations sur valeurs mobilières de placement**

Le cours de clôture des actions SFL étant de 33,49 euros contre 34,65 euros en décembre 2010, une dépréciation supplémentaire des actions propres détenues au 31 décembre 2011 a été comptabilisée en résultat financier pour un montant de 466 136 euros.

**2) Échéancier des créances et des dettes à la clôture de l'exercice**

Créances (en euros)	Montant brut	Dont produits à recevoir	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>					
Créances rattachées à des participations	11 831 667		11 831 667		
Prêts	9 796 473		2 270 815	7 525 658	
Dépôts et cautionnements	727 896				727 896
<b>Créances de l'actif circulant</b>					
Locataires et clients	6 390 961	2 213 960	2 383 694	4 007 267	
Personnel et comptes rattachés	33 602		33 602		
État, impôts et taxes	9 736 622	116 231	9 736 622		
Groupe et associés	328 214 628	2 343 055	2 343 055	325 871 573	
Débiteurs divers	2 196 569		2 196 569		
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>4 400 721</b>		<b>4 400 721</b>		
<b>Total</b>	<b>373 329 139</b>	<b>4 673 246</b>	<b>35 196 746</b>	<b>337 404 497</b>	<b>727 896</b>

Dettes (en euros)	Montant brut	Dont charges à payer	À un an au plus	De 2 à 5 ans	À plus de cinq ans
<b>Dettes financières</b>					
Emprunt obligataire	514 196 181	14 196 181	14 196 181	500 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	599 539 110	366 810	368 739 110	230 800 000	
Dépôts de garantie des locataires	7 264 983			7 264 983	
<b>Dettes d'exploitation</b>					
Avances et acomptes reçus sur locations	8 558 437		8 558 437		
Dettes fournisseurs	7 997 256	7 248 386	7 997 256		
Dettes sociales	4 810 194	4 082 554	4 810 194		
Dettes fiscales	6 507 241	55 405	3 250 567	3 256 674	
Dettes sur immobilisations	10 603 063	9 061 344	10 603 063		
Groupe et associés	32 744 469	545 037	545 037	32 199 433	
Autres dettes	3 873 337	2 839 936	3 873 337		
Produits constatés d'avance	2 348		2 348		
<b>Total</b>	<b>1 196 096 619</b>	<b>38 395 652</b>	<b>422 575 529</b>	<b>773 521 090</b>	

Les avances et acomptes reçus sur locations correspondent aux encaissements de loyers et charges à terme à échoir du premier trimestre 2012.

Les dettes sociales incluent l'intéressement et les provisions pour salaires variables.

Les dettes fiscales comprennent les échéances annuelles d'*exit tax* d'un montant total de 6 065 157 euros.

**3) Variation des emprunts obligataires et bancaires**

(en euros)	2011	2010	Variation 2011-2010
Emprunt obligataire 2011	514 196 181		514 196 181
Emprunt syndiqué Natixis 2005	200 025 945	180 018 060	20 007 885
Emprunt syndiqué Natixis 2010	40 209 387	200 264 583	- 160 055 197
Emprunt syndiqué BNP Paribas	0	266 844 397	- 266 844 397
Emprunt Banco Sabadell	50 005 042	50 002 264	2 778
Emprunt Revolving BECM	150 015 481	150 025 463	- 9 982
Emprunt Royal Bank of Scotland	40 804 413	40 801 802	2 611
Emprunt Deutsche Hypo	50 011 604	50 022 717	- 11 113
Emprunt CADIF	15 008 195	15 010 405	- 2 210
Découverts bancaires	53 459 044	31 385 084	22 073 960
<b>Total</b>	<b>1 113 735 291</b>	<b>984 374 775</b>	<b>129 360 516</b>

**B - Notes sur le compte de résultat****Note B-1 : Ventilation du chiffre d'affaires**

(en euros)	2011	2010
Loyers d'habitation	1 328 252	1 327 493
Loyers commerciaux	14 854 665	11 997 506
Loyers à usage professionnel	431 081	519 174
Loyers parkings	2 843 480	3 190 119
Loyers bureaux	65 161 509	88 333 148
Loyers accessoires	185 201	221 293
Honoraires de gestion locative	1 054 514	1 090 179
Indemnités d'occupation	1 090 977	375 724
Indemnités de résiliation	4 449 265	18 263 990
CA les Citadines et Servcorp Edouard VII	4 894 657	4 182 295
Redevances diverses	1 157 538	1 214 668
Honoraires de gérance	145 000	64 118
Mise à disposition du personnel	1 598 370	-
<b>Total</b>	<b>99 194 508</b>	<b>130 779 707</b>

**Note B-2 : Ventilation des charges de personnel**

(en euros)	2011			2010
	Personnel d'immeubles	Personnel administratif	Total	Total
<b>Salaires et traitements</b>				
Rémunérations	193 545	6 830 914	7 024 460	6 778 433
<b>Sous-total</b>	<b>193 545</b>	<b>6 830 914</b>	<b>7 024 460</b>	<b>6 778 433</b>
<b>Charges sociales</b>				
Charges de sécurité sociale et de prévoyance	63 464	2 705 297	2 768 761	2 607 189
Autres charges de personnel	2 839	560 003	562 842	595 189
<b>Sous-total</b>	<b>66 303</b>	<b>3 265 299</b>	<b>3 331 603</b>	<b>3 202 378</b>
<b>Total</b>	<b>259 849</b>	<b>10 096 214</b>	<b>10 356 062</b>	<b>9 980 811</b>

La rémunération allouée aux membres des organes de Direction (rémunération de base, variable, avantages en nature, etc.) s'élève à 3 173 407 euros au 31 décembre 2011.

La rémunération allouée aux membres des organes d'administration (jetons de présence) s'élève à 342 000 euros en 2011.

**Note B-3 : Effectif employé au 31 décembre 2011**

	2011	2010
Concierges	2	3
Employés	8	9
Agents de maîtrise	12	13
Cadres	47	45
Mandataires	2	2
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>72</b>

**Note B-4 : Détail des honoraires des Commissaires aux comptes (\*)**

(en euros)	2011	2010	2011	2010
	PricewaterhouseCoopers Audit		Deloitte & Associés	
Audit légal	247 115	242 870	245 587	242 746
Autres diligences et prestations	15 518	25 961	15 979	158 931
<b>Total</b>	<b>262 633</b>	<b>268 831</b>	<b>261 566</b>	<b>401 677</b>

(\*) Quote-part de TVA non déductible incluse.

**Note B-5 : Ventilation du résultat financier**

(en euros)	2011	2010
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes de la SAS Parholding	701 134	6 204 150
Dividendes de la SA Segpim	1 270 472	1 373 829
Dividendes de la SA SIIC de Paris	4 724 729	
Revenu de la SCI Paul Cézanne	9 093 165	11 693 867
Revenu de la SCI Washington	2 738 494	4 433 317
Intérêts reçus du prêt de la SCI Champvernier	372 523	368 078
Produits des intérêts des swaps	781 978	
Primes sur ventes de swaptions et divers	2 895 000	
Intérêts reçus des comptes courants débiteurs des filiales	7 227 494	5 522 026
Charges financières activées	8 191 442	13 866 573
Autres produits financiers	17 826	
Reprise des provisions pour risque financier	964	473 454
Reprise des dépréciations des titres de participation	351 271	818 469
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	44 624	29 147
<b>Sous-total</b>	<b>38 411 117</b>	<b>44 782 909</b>
<b>Charges financières</b>		
Perte de la SNC Fly Tolbiac		1 298 062
Intérêts des swaps	14 642 933	30 835 815
Intérêts des emprunts auprès des Établissements de Crédits	16 274 604	14 733 737
Intérêts de l'emprunt obligataire	14 196 181	
Intérêts des comptes courants créditeurs des filiales	1 314 637	971 864
Intérêts des comptes bancaires	436 342	371 973
Commissions bancaires liées aux emprunts	5 000 310	1 422 783
Autres charges financières	1 495	509 553
Provision pour risque financier	57 497	184
Provision prime de remboursement des obligations	231 583	
Dépréciation des actions propres	466 136	783 899
<b>Sous-total</b>	<b>52 621 719</b>	<b>50 927 870</b>
<b>Total</b>	<b>- 14 210 602</b>	<b>- 6 144 960</b>

Les charges financières activées correspondent principalement aux frais capitalisés au titre de la restructuration des immeubles « 92 avenue des Champs-Élysées » et « In/Out ».

La reprise de provision pour dépréciation des titres de participation concerne essentiellement les titres de la SCI 103 Grenelle.

**Note B-6 : Ventilation du résultat exceptionnel**

(en euros)	2011	2010
Plus-value totale sur cessions d'immeubles	35 749 853	18 726 481
Résultat net de rappel, de dégrèvement d'impôts et de taxes	190 304	
Frais des opérations d'arbitrage	- 164 722	- 18 043
Résultat exceptionnel sur exercices antérieurs	280 462	- 479 293
Charges nettes sur cessions autres actions	- 39 252	7 116
Boni de fusion 5 de Vigny		29 115
Provisions pour risque de garantie locative		156 000
Dépréciations des frais sur projet T8		12 119 677
Provisions réglementées	- 1 899 355	1 382 818
Provisions risques sociaux et fiscaux	- 357 000	110 000
<b>Total</b>	<b>33 760 290</b>	<b>32 033 871</b>

**Note B-7 : Détail des cessions d'immobilisations**

Immeubles cédés (en euros)	Date de cession	Prix de vente HT/HD	V.N.C. de cession	Plus-values de cession	Frais sur cession	Plus et moins- values nettes
Capucines	22/12/2011	50 000 000	14 250 147	35 749 853	58 650	35 691 204
<b>Total</b>		<b>50 000 000</b>	<b>14 250 147</b>	<b>35 749 853</b>	<b>58 650</b>	<b>35 691 204</b>

**Note B-8 : Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

(en euros)	2011	2010
Impôts sur les sociétés 33,33 %		- 386 328
Exit tax sur LOA CBI « In/Out »	3 752 786	
<b>Total</b>	<b>3 752 786</b>	<b>- 386 328</b>

**C - Notes concernant le bilan et le compte de résultat****Note C-1 : Montants concernant les entreprises liées**

(en euros)	2011	2010
<b>Bilan</b>		
Immobilisations financières	627 517 508	627 517 508
Créances rattachées à des participations	11 831 667	16 127 184
Autres créances	328 214 628	322 838 226
Dettes sur créances rattachées à des participations		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 015 386	2 957 565
Autres dettes	32 744 469	27 654 464
<b>Résultat</b>		
Chiffre d'affaires	1 847 311	289 182
Autres produits	354 000	
Autres achats et charges externes	380 347	- 6 228
Honoraires de gérance, gestion locative et technique	2 148 694	2 575 949
Produits financiers des créances rattachées à des participations	18 527 994	23 705 163
Intérêts reçus des créances rattachées à des participations	6 473 194	4 971 681
Charges financières des dettes rattachées à des participations		1 298 063
Intérêts versés des dettes rattachées à des participations	560 337	421 624

**Note C-2 : Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance comprennent principalement la redevance de crédit-bail immobilier 2012 pour un montant de 4 121 milliers d'euros.

**Note C-3 : Charges à répartir****Frais d'émission d'emprunt**

(en euros)	Durée	Montant brut	Amortissement antérieur	Amortissement de l'exercice	Amortissement cumulé	Montant net
Emprunt syndiqué NATIXIS 2005	84 mois	2 598 624	2 201 793	371 393	2 573 186	25 438
Emprunt BECM	5 ans	300 000	219 704	59 934	279 638	20 362
Emprunt DEUTSCHE	5 ans	120 000	76 585	23 974	100 559	19 441
Emprunt BNP Paribas	5 ans	3 650 000	899 507	729 600	1 629 107	2 020 893
Emprunt syndiqué NATIXIS 2010	5 ans	3 283 837	26 976	656 408	683 384	2 600 453
Emprunt obligataire 2011	5 ans	2 876 717		335 617	335 617	2 541 100
Renégociation Emprunt NATIXIS	4 ans	876 231		35 765	35 765	840 466
Renégociation Emprunt BNP Paribas	3 ans	751 231		42 927	42 927	708 304
<b>Total</b>		<b>14 456 640</b>	<b>3 424 565</b>	<b>2 255 618</b>	<b>5 680 183</b>	<b>8 776 457</b>

Les commissions sont étalées sur la durée de l'emprunt.

**Prime de remboursement des obligations**

(en euros)	Durée	Montant brut	Dotations de l'exercice	Dotations cumulées	Montant net
Emprunt obligataire 2011	5 ans	1 985 000	231 583	231 583	1 753 417
<b>Total</b>		<b>1 985 000</b>	<b>231 583</b>	<b>231 583</b>	<b>1 753 417</b>

La prime est étalée sur la durée de l'emprunt.

**D - Accroissements et allègements de la dette future d'impôts**

Les impacts fiscaux de l'option au régime des SIIC rendent l'information sur les accroissements et allègements de la dette future d'impôt non pertinente.

**E - Immobilisations prises en crédit-bail****Engagements de crédit-bail**

(en euros)	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	
Rives de seine	10 884 125	94 288 482	11 353 173	5 858 763		47 809 186
131 Wagram	4 967 762	22 849 933	4 967 762	17 166 379		26 000 000
<b>Total</b>	<b>15 851 887</b>	<b>117 138 415</b>	<b>16 320 935</b>	<b>23 025 142</b>		<b>73 809 186</b>

Les valeurs indiquées concernent la part capital amortie dans les redevances payées et à échoir.

En application de la réforme du crédit-bail immobilier, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, la part capital afférente au terrain peut être amortie à la fin du contrat ou incluse dans la valeur résiduelle. Cette possibilité a été retenue pour SFL.



## F - Engagements hors bilan

### Cautions et autres

(en euros)	Total	< 1an	De 1 à 5 ans	> 5ans
<b>Engagements donnés</b>				
Cautions SAS Locaparis	140 000		140 000	
<b>Engagements reçus</b>				
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	34 308 277	20 489 044	1 305 362	12 513 871
Ligne de crédit syndiqué BNP Paribas	300 000 000		300 000 000	
Ligne de crédit syndiqué Natixis 2010	310 000 000		310 000 000	
<b>Total</b>	<b>644 448 277</b>	<b>20 489 044</b>	<b>611 445 362</b>	<b>12 513 871</b>

### Nantissements et hypothèques sur l'immeuble IENA lié au prêt RBOS de 40,8 millions d'euros

Sociétés	Inscriptions	Échéance	Principal	Accessoires	Total
SFL	Hypothèques	31/10/2014	40 800 000	4 080 000	44 880 000

### Couvertures

#### Couvertures globales SFL sur les lignes de dette à taux variables

*Contrepartie* : JP Morgan. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Opération restructurée en date de valeur du 3 janvier 2005 pour un nominal de 400 000 milliers d'euros et une date de maturité au 3 janvier 2014. SFL paye Euribor 12 mois Post + 1,4150 % avec un CAP à 5,0850 % et un FLOOR à 2 % sur l'Euribor 12 mois. Au 31 décembre 2011, la valeur de marché de cette opération est de 21 456 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : RBS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 octobre 2006 pour un nominal de 40 800 milliers d'euros pour une durée de sept ans à 3,89 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 2 158 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 26 janvier 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2012 à 2,375%. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 122 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 31 mars 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 792 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 7 mai 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 31 mars 2014 à 2,63 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 792 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 8 juillet 2009 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 30 juin 2014 à 2,71 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 120 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : BNP PARIBAS. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 5 octobre 2009 pour un nominal de 50 000 milliers d'euros à échéance le 30 septembre 2013 à 2,265 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 103 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : variabilisation d'une dette à taux fixe. Swap réalisé en valeur du 23 mai 2011 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 23 mai 2016 à 2,743 % (SFL paye Euribor 3 mois et reçoit le taux fixe). Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 5 806 milliers d'euros en faveur de SFL.

*Contrepartie* : CA-CIB. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,50 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 5 576 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : HSBC. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,95 %. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 323 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE. *Nature* : opération sans dette sous-jacente. CAP acheté en valeur du 6 juillet 2011 pour un nominal de 200 000 milliers d'euros à échéance le 6 juillet 2012 à 2,75 %. Ce CAP a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 2 euros.

*Contrepartie* : CA-CIB. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,53% adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 3 806 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CADIF. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 juillet 2012 pour un nominal de 150 000 milliers d'euros à échéance le 2 juillet 2015 à 2,17 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 4 135 milliers d'euros en défaveur de SFL.

*Contrepartie* : CM-CIC. *Nature* : couverture de flux. Swap réalisé en valeur du 2 janvier 2012 pour un nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 2 janvier 2017 à 1,846 % adossé à une ligne de bilan identifiée. Cette opération a, au 31 décembre 2011, une valeur de marché de 1 653 milliers d'euros en défaveur de SFL.

#### Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Le montant total des engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de nos immeubles de placement au 31 décembre 2011 est de 21 841 387 euros, contre 31 627 028 euros au 31 décembre 2010. Les immeubles « 92 Champs-Élysées », « LDE/LDA » et « In/Out » représentent 83 % des engagements 2011.

#### Avantages au personnel

SFL n'a pas opté pour la méthode préférentielle relative aux engagements de retraite et avantages similaires. Le montant correspondant à ces engagements non provisionnés au 31 décembre 2011 s'élève à 426 310 euros.

Le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ à la retraite à 65 ans à l'initiative de l'employeur. Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques. Les avantages au personnel font l'objet d'une évaluation actuarielle annuelle, sur la base d'un taux d'actualisation de 3,80 % et d'un taux de revalorisation de 2,30 % :

- Régime d'indemnités de fin de carrière : ce régime consiste en le versement d'un capital au salarié lorsque celui-ci part en retraite ; les prestations de ce régime sont définies par un accord d'entreprise.
- Régime de mutuelle : ce régime consiste à verser à un groupe fermé de retraités de SFL une prestation sous la forme des deux tiers des cotisations appelés par l'organisme gestionnaire du remboursement des frais médicaux.
- Gratification d'ancienneté : les accords Groupe prévoient le versement d'un mois de salaire au personnel administratif qui atteint 25 et 30 ans de service chez SFL et un mois de salaire aux concierges et gardiens atteignant 25 ans de service.

Aucun autre avantage post-emploi n'est accordé au personnel, en particulier aucun régime à prestations définies. En conséquence, SFL n'ayant pas d'engagement de ce type, il n'y présente aucune sensibilité.

## G – Autres informations

Événements postérieurs à la clôture : néant.

## H – Consolidation

Les comptes de la Société Foncière Lyonnaise sont consolidés par la société Colonial, société de droit espagnol cotée à la Bourse de Madrid (code ISIN : ESo139140018).

## Rapport des Commissaires aux comptes

Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes consolidés (P.147)

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels (P.148)

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise (P.149)

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (P.150)

## Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.3 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles était effectuée sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.
- Les notes 2.17 et 6.31 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Benoît AUDIBERT

Deloitte & Associés  
Christophe POSTEL-VINAY

## Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Société Foncière Lyonnaise, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
  - la justification de nos appréciations ;
  - les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.
- Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe « b) Immobilisations corporelles » de la note « I- Principes – Règles et méthodes comptables » de l'annexe, l'ensemble des immeubles com-

posant le patrimoine de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les dépréciations des immeubles étaient effectuées sur la base des expertises externes et que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Benoît AUDIBERT

**Deloitte & Associés**  
Christophe POSTEL-VINAY

## Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société Foncière Lyonnaise Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la Société Foncière Lyonnaise et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et,
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Benoît AUDIBERT

**Deloitte & Associés**  
Christophe POSTEL-VINAY

## Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

### Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

#### I) Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### a) Convention conclue avec Prédica

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2010.
- Nature de la convention : convention de partenariat.
- Prédica a acquis la participation de 50 % d'Ile de France Investissements SA dans Parholding SAS.
- Dans le cadre de cette substitution d'associé dans la société Parholding, SFL a conclu un nouvel accord de partenariat avec Prédica concernant Parholding afin d'organiser les relations entre SFL et Prédica en leur qualité d'actionnaires de Parholding.
- Monsieur Jean-Jacques Duchamp étant administrateur de SFL et de Prédica d'une part et, d'autre part, le Groupe Crédit Agricole, dont la société Prédica est une filiale, détenant plus de 10 % des droits de vote de SFL, la convention de partenariat (en ce inclus le term sheet, le pacte d'actionnaires et les documents annexes) avec Prédica entre dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

##### b) Convention conclue avec Parholding

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 20 juillet 2009 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2010.
- Nature de la convention : nantissement d'actions et/ou de compte d'instruments financiers.
- La société Parholding, détenue à 50 % par SFL, a bénéficié d'un financement hypothécaire sans recours de 172 M€ à une marge bancaire de 250 bp, échéance décembre 2012, destiné à refinancer le crédit existant arrivant à échéance en décembre 2009 pour 137 M€ et à financer les travaux de restructuration de la Galerie des Champs-Élysées pour 35 M€. Dans le cadre de la mise en place de ce concours, les associés de Parholding ont été amenés à donner en nantissement aux banques prêteuses les actions et/ou le compte d'instruments financiers qu'ils détiennent dans cette société.

- Monsieur Bertrand Julien-Laferrière est Président de la société Parholding et Directeur Général de SFL et Monsieur Nicolas Reynaud est Directeur Général de la société Parholding et Directeur Général Délégué de SFL.

##### c) Convention conclue avec la Société Locaparis

- Date du Conseil l'ayant renouvelée : 10 février 2011 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 9 mai 2011.
- La société Locaparis est une filiale à 100% de SEGPIM, elle-même filiale à 99% de SFL.
- Cautionnement de la Société Locaparis par SFL, vis-à-vis de la Société Générale, laquelle a exigé cette sûreté dans le cadre de l'octroi de la garantie financière prévue par l'article 3-2 de la loi du 2 janvier 1970, pour un montant global de 140.000 euros.

### II) Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

##### a) Convention conclue avec Nicolas Reynaud

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 9 décembre 2008 ; convention approuvée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009.
- Mandataire concerné : Monsieur Nicolas Reynaud cumule les fonctions de Directeur général délégué (depuis le 24 octobre 2008) avec un contrat de travail de Directeur financier.
- Nature de la convention : aux termes de son contrat de travail, Monsieur Nicolas Reynaud bénéficie d'une indemnité en cas de départ consécutif à un changement de l'actionnariat.

En cas de changement significatif, direct ou indirect, dans la composition du groupe des actionnaires de référence de SFL ou de la société qui la contrôle, si un licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de responsabilités intervient dans les dix-huit mois suivant la date de ce changement, Monsieur Nicolas Reynaud percevra en complément des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement, une indemnité de rupture d'un montant égal à deux fois le montant des rémunérations brutes annuelles totales (en ce compris les salaires fixes et variables, primes, bonus, accessoires de salaires et avantages en nature) qui lui auront été versées au titre de l'exercice clos précédant le licenciement (sauf pour cas de faute lourde) ou la démission, sous réserve qu'il s'engage à ne pas favoriser le départ d'autres salariés de SFL.

##### b) Convention conclue avec Monsieur Bertrand Julien-Laferrière

- Date du Conseil l'ayant autorisée : 5 octobre 2010 ; convention approuvée par l'Assemblée Générale du 9 mai 2011.
- Mandataire concerné : Monsieur Bertrand Julien-Laferrière, Directeur Général depuis le 5 octobre 2010.
- Nature de la convention : attribution à Monsieur Bertrand Julien-Laferrière d'une indemnité brute de dommages et intérêts en cas de révocation de son mandat de Directeur Général, pour un motif autre qu'une faute grave ou lourde.

Cette indemnité de cessation de mandat sera équivalente à six mois de rémunération. Pendant les trois premières années, l'indemnité de cessation du mandat sera calculée en prenant en compte la moitié de la rémunération annuelle fixe et la moitié de la dernière rémunération variable approuvée par le Conseil. A partir du 1er janvier 2014, l'indemnité sera calculée, pour la partie fixe, sur la base de la moitié de la dernière rémunération annuelle fixe, et pour la partie variable, sur la base de 50 % de la moyenne de la rémunération variable due au titre des trois exercices précédant la rupture. Il est précisé que sera exclu du calcul tout élément de rémunération hors rémunération fixe et rémunération variable.

Le Conseil d'administration de SFL du 14 décembre 2010 a fixé les mesures et conditions de performance à la réalisation desquelles sera subordonné le versement de l'indemnité de rupture de mandat social de Monsieur Julien-Laferrière.

À compter de l'exercice 2011, Monsieur Julien-Laferrière aura vocation à percevoir une rémunération variable composée, par parts égales, d'un bonus qualitatif et d'un bonus quantitatif, les critères de calcul de ces bonus étant déterminés chaque année par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité de rémunérations.

Mesures de la performance de l'indemnité de rupture de mandat social : la performance sera mesurée par le taux de réalisation des objectifs annuels, fixés par le Conseil d'administration, qui servent au calcul du bonus quantitatif de la rémunération variable annuelle du mandat de Directeur Général de Monsieur Julien-Laferrière.

Conditions de performance de l'indemnité de rupture de mandat social : pour un taux moyen de performance supérieur ou égal à 60 %, l'indemnité est payée à hauteur de 100 % de son montant. Pour un taux de performance inférieur à 60 %, aucune indemnité ne sera versée.

Le Conseil d'administration devra se prononcer par décision expresse sur la réalisation ou non de ces performances dans les 2 mois suivant la date de cessation des fonctions de Monsieur Julien-Laferrière.

L'indemnité sera versée dans les 60 jours suivant la date du Conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance auxquelles le versement de l'indemnité est subordonné.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2012

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Benoît AUDIBERT

**Deloitte & Associés**  
Christophe POSTEL-VINAY

## Autres informations à caractère général

1. Responsables du document et du contrôle des comptes (P.156)
2. Autres informations à caractère juridique (P.158)
3. Autres informations sur le capital et l'actionnariat (P.159)
4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe (P.162)
5. Documents accessibles au public (P.164)

## 1. Responsables du document et du contrôle des comptes

### 1.1 Déclaration du responsable du document

#### Responsable du document de référence

Nicolas REYNAUD, Directeur général délégué.

#### Attestation du responsable du document de référence

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 4 présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans le présent Document de Référence ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 147 et 148 dudit document.

Il est rappelé qu’au titre de l’exercice 2010 et de l’exercice 2009, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l’opinion qu’ils ont exprimée, l’observation suivante :

- dans le rapport sur les comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2010 l’attention est attirée sur la note 1-1 de l’annexe des comptes consolidés qui décrit l’incidence de l’application des nouvelles normes et interprétations IFRS (page 194 du DDR D.11-0337 du 20 avril 2011) ;
- dans le rapport sur les comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2009 l’attention est attirée sur la note 1-1 de l’annexe des comptes consolidés qui décrit l’incidence de l’application des nouvelles normes et interprétations IFRS, et notamment de la norme IAS 40 révisée (page 150 du DDR D.10-0249 du 13 avril 2010).

### 1.2 Responsables du contrôle des comptes

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLÉANTS

	Date de début du premier mandat	Date du dernier renouvellement	Expiration du mandat*
<b>Titulaires</b>			
DELOITTE & ASSOCIES Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Christophe Postel-Vinay	21/04/2005	09/05/2011	2016
PricewaterhouseCoopers Audit SA Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE représentée par Benoît Audibert	25/04/2003	09/05/2007	2012
<b>Suppléants</b>			
BEAS Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 7/9, villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	21/04/2005	09/05/2011	2016
Anik CHAUMARTIN Membre de la CRCC de Versailles (Cie Régionale des Commissaires aux comptes) 63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	09/05/2007	-	2012

\* Lors de l’Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l’exercice mentionné.

#### HONORAIRES DES CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES

(en euros)	PricewaterhouseCoopers Audit SA						Deloitte & Associés					
	Montant HT			%			Montant HT			%		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
<b>Audit</b>												
Émetteurs	240 968	235 924	240 600	68 %	66 %	72 %	239 479	235 829	245 608	94 %	60 %	100 %
Filiales intégrées globalement	90 124	95 156	94 745	25 %	27 %	28 %	-	-	-	-	-	-
<b>Autres diligences et prestations liées à la mission du Commissaire aux comptes</b>												
Émetteurs	24 882	25 220	-	7 %	7 %	-	15 582	155 363	-	6 %	40 %	-
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>355 974</b>	<b>356 300</b>	<b>335 345</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>255 061</b>	<b>391 192</b>	<b>245 608</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux</b>												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	153 016	-	-	100 %	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153 016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>355 974</b>	<b>356 300</b>	<b>335 345</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>255 061</b>	<b>544 208</b>	<b>245 608</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>





Les actions sont librement négociables, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur.

La cession des actions s'opère en Bourse sous la seule forme au porteur, dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les actions peuvent également être transmises par virements de compte à compte, hors Bourse, dans les conditions prévues par la réglementation.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La possession d'une action emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans le partage du bénéfice, compte tenu des dispositions de l'article 33 des statuts ci-après, et dans la propriété de l'actif social, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente et, notamment, elle donne droit, en cours de société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il sera, le cas échéant, fait masse entre toutes les actions indistinctement de toutes exonérations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

#### Répartition statutaire des bénéfices (article 33 des statuts)

Le compte de résultat fait apparaître par différence le bénéfice ou la perte de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et augmenté du report bénéficiaire. Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé :

- les sommes que l'Assemblée générale juge utile d'affecter à un fonds de prévoyance ou à toute autre réserve ;
- la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

Le solde est reporté à nouveau.

### 3.2 Capital social

#### Capital social au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élevait à 93 057 948 euros divisé en 46 528 974 actions d'une valeur nominale de 2 euros, totalement libérées.

#### Capital autorisé et non émis

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a délégué sa compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour une durée de vingt-six mois, le tout dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la Société de 100 millions d'euros.

Pour la même durée de vingt-six mois, des délégations complémentaires ont été données au Conseil d'administration, en cas d'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, pour déroger à la règle légale de fixation du prix de souscription et pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale :

- En cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.
- Pour procéder à l'émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société sur une société cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 100 millions d'euros).

- Pour émettre, sans droit préférentiel de souscription, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société non cotée (plafond du montant nominal d'augmentation de capital : 10 % du capital de la Société).

- Pour émettre des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, dans la limite maximale d'un montant nominal de l'ensemble des valeurs mobilières à émettre de 2 milliards d'euros.

- Pour augmenter le capital de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 25 millions d'euros.

- Pour procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, par émission d'actions à souscrire en numéraire, dans la limite d'un montant nominal maximal d'augmentation de capital de 500 000 euros, et, le cas échéant, par attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital, détenus en portefeuille ou nouveaux, et, dans ce second cas, dans la limite d'un montant nominal d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes de 500 000 euros.

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a autorisé le Conseil d'administration :

- À consentir des options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, et ce dans la limite, à la date d'attribution, de 3 % du capital de la Société à la date de l'Assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois) ;
- À attribuer gratuitement des actions ordinaires de la Société au profit de salariés ou mandataires sociaux de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ou certaines catégories d'entre eux, dans la limite de 1 % du capital de la Société à la date de l'assemblée (autorisation consentie pour une durée de trente-huit mois).

L'Assemblée générale mixte du 9 mai 2011 a également délégué, pour une durée de dix-huit mois, sa compétence au Conseil d'administration pour émettre des obligations à bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables (OBSAAR) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de bénéficiaires ; le montant nominal des OBSAAR pouvant être émises en vertu de cette délégation étant limité à 200 000 000 d'euros et le montant nominal maximal de l'augmentation de capital susceptible d'être réalisée au titre de l'exercice des BSAAR étant de 3 000 000 d'euros ; elle a aussi autorisé le Conseil d'administration à annuler, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions que la Société détient ou pourra détenir en conséquence de l'utilisation des diverses autorisations d'achat d'actions données par l'Assemblée générale au Conseil d'administration, dans la limite de 10 %, par période de vingt-quatre mois, du nombre total des actions composant le capital social à la date de l'opération (le renouvellement de cette autorisation sera proposé au vote des Actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale approuvant les comptes au 31 décembre 2011).

Enfin, les autorisations concernant les actions propres sont décrites en pages 38 et 39 du rapport de gestion.

#### Capital autorisé et émis

Néant.

#### Nantissement des actions de la Société

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a nanti de titres.

### 3.3 Actionnariat

L'actionnariat de l'émetteur est indiqué en page 34 du rapport de gestion.

En application de l'article 21 des statuts, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ont été dissociées à compter du 14 avril 2010.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne se trouve en page 56 du rapport de gestion.

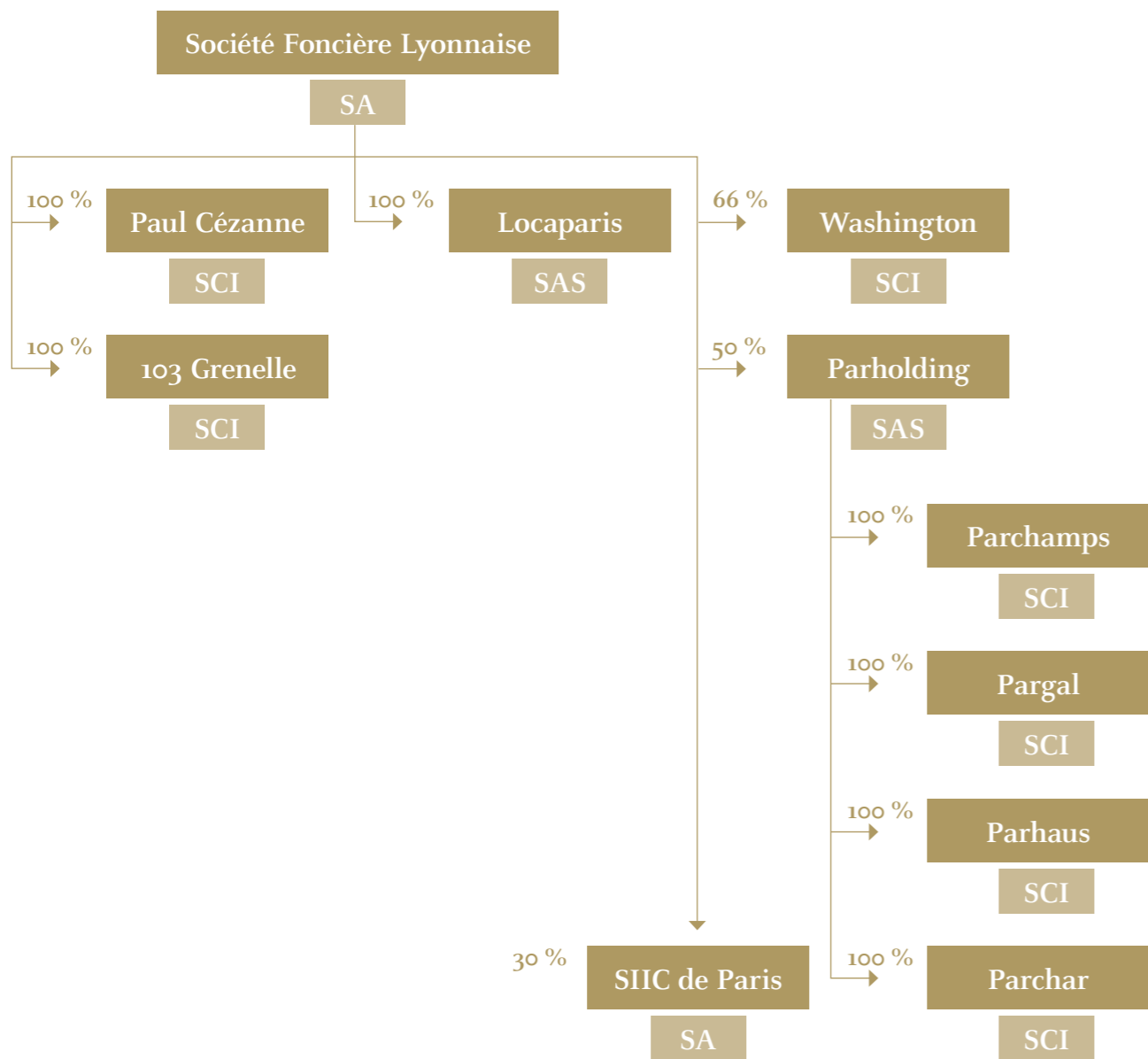
À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle.

### 3.4 Pactes d'actionnaires

Les conventions d'actionnaires et pactes d'associés sont résumées en pages 41 à 44 du rapport de gestion.

#### 4. Autres informations sur l'activité et l'organisation du Groupe

##### 4.1 Organigramme



##### 4.2 Contrats importants

Il n'existe pas de contrat important – autre que ceux conclus dans le cadre normal des affaires – auquel la Société ou tout membre de son Groupe serait partie et qui contiendrait des dispositions conférant à un membre quelconque du Groupe une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

##### 4.3 Dépendances à l'égard de brevets ou licences

###### Dépendances du Groupe

Sans objet.

##### 4.4 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

###### Attestation des experts

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine de la Société Foncière Lyonnaise a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation au 31 décembre 2011 pour partie par CB Richard Ellis Valuation et pour l'autre partie par Jones Lang Lasalle Expertises, l'immeuble du « 247 rue Saint-Honoré » et celui du « 103 Grenelle » ayant été évalués par BNP Paribas Real Expertise.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB de février 2000 (COB est devenue AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux pratiques de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

###### Méthodologie

La méthode principale utilisée est celle dite des « cash-flow actualisés » qui consiste à actualiser les flux nets futurs projetés et la valeur de revente de l'immeuble en fin de période considérée.

Ainsi, chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse détaillée par affectation, selon la surface de chaque lot, et ce, bail par bail.

En fonction des situations locatives arrêtées au quatrième trimestre 2011, les experts ont mis en évidence les parts de loyers (surloyers ou sous-loyers) constatés par rapport aux valeurs locatives observées durant le dernier trimestre 2011 pour des biens comparables. Ces écarts ont été pris en compte en fonction de la durée des baux afin d'obtenir la valeur des biens, compte tenu de leur état d'occupation et d'approcher au mieux les plus ou moins-values liées à la situation de l'immeuble.

Les locaux vacants ont été valorisés sur la base des loyers envisageables, déduction faite du délai de recommercialisation jugé nécessaire à leur relocation, de la remise en état des locaux et des charges afférentes.

Les plans de travaux transmis par notre mandant ont été pris en compte sur la période de référence du cash-flow.

À titre de recoupement, les experts ont effectué une approche par capitalisation des revenus nets en recoupant les valeurs avec les prix au mètre carré relevés lors de transactions portant sur des immeubles loués, occupés ou vacants.

Les valeurs vénales déterminées sont exprimées à la fois « actes en mains », c'est-à-dire droits de mutation et frais d'actes inclus (forfaités à 6,2 % pour l'ensemble des biens soumis au régime des Droits d'Enregistrement), et également hors droits de mutation et frais d'acquisition.

À la demande de notre mandant, la méthode d'évaluation de référence pour la campagne de décembre 2011 a été celle des cash-flows actualisés.

Chacun des trois experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

En foi de quoi la valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 s'élève à 3 086 406 778 euros hors droits ou 3 240 787 655 euros droits inclus en part de Groupe.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
327 887 189 RCS NANTERRE

CBRE VALUATION  
SAS au capital de 1.434.704 €  
145 - 151 rue de Courcelles - 75017 PARIS  
Tél. 01 53 64 00 00 - Fax 01 53 64 00 01  
SIREN 381 863 701 - RCS PARIS - APE 6831 Z

JONES LANG LASALLE EXPERTISES  
S.A.S. au capital de 57 000 Euros  
Siège social : 40ME rue Le Bouteiller  
Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS  
444 828 153 R.C.S. PARIS

## 5. Documents accessibles au public

Les documents relatifs au groupe Société Foncière Lyonnaise, lesquels, en application de la législation sur les sociétés commerciales, sont mis à la disposition des actionnaires et du public, peuvent être consultés au siège de la Société : 40, rue Washington - 75008 Paris.

Les documents relatifs à la Société sont par ailleurs disponibles sur le site Internet ci-dessous :

[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
PORTS 1961 s'installe rue Saint-Honoré au pied du nouvel hôtel Mandarin Oriental Paris	04/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	07/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL consolide son organisation Informations relatives au nombre total de droits de vote - Décembre 2010	26/01/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL : Résultats annuels 2010	10/02/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Lagardère et Universal s'installent dans Washington Plaza, Louis Vuitton Malletier dans le Louvre Des Entreprises et l'ESMA au 103 Grenelle	10/02/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Augmentation de capital	10/02/2011	Greffé du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp">http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp</a>
Évolution de l'actionariat de SFL	02/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Franchissement(s) de seuil(s)	02/03/2011	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">http://www.amf-france.org</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Janvier 2011	03/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Zurich France, un acteur majeur de l'assurance des entreprises s'installe au 112 avenue de Wagram Informations relatives au nombre total de droits de vote - Février 2011	04/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Le prime : un segment de marché qui confirme sa dynamique	07/03/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de réunion à l'Assemblée des actionnaires	1/4/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Mars 2011	11/04/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Rectificatif à l'avis de réunion	11/4/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Document de référence	20/4/2011	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
La Société annonce la publication de son document de référence 2010	21/04/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de convocation à l'Assemblée des actionnaires	22/4/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
SFL - 1 <sup>er</sup> trimestre 2011	27/4/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Assemblée générale mixte des actionnaires du 9 mai 2011 Informations relatives au nombre total de droits de vote - Avril 2011	4/5/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
DSQUARED <sup>2</sup> s'installe 249 rue Saint-Honoré au pied du nouvel hôtel Mandarin Oriental Paris	5/5/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Transfert du siège social	9/5/2011	Greffé du Tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Émission obligataire inaugurale réussie pour SFL	17/5/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Approbation des comptes 2010	20/5/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>

## Document d'information annuel

Conformément aux dispositions de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ce document mentionne toutes les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des douze derniers mois pour satisfaire à ses obligations législatives ou réglementaires.

Intitulé	Date de publication ou dépôt	Lieu	Consultation
Obligation ordinaire à taux fixe	23/5/2011	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
La Société Foncière Lyonnaise livre l'hôtel Mandarin Oriental à Paris	9/6/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Mai 2011	14/6/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la SFL	4/7/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Juin 2011	19/7/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL : Résultats au 30 juin 2011	21/7/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL - Mise à disposition du rapport financier semestriel 2011	28/7/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Juillet 2011	29/8/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Août 2011	7/9/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Autolib' installe son flagship dans Edouard VII	13/9/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL - Distribution de 0,70 euro par action	23/9/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Le Mandarin Oriental Paris, une opération exceptionnelle signée SFL	27/9/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de réunion à l'Assemblée des actionnaires	30/9/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
SFL - Deux nouvelles prises à bail prestigieuses	3/10/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Septembre 2011	10/10/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AG du 4 novembre 2011	14/10/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis de convocation à l'Assemblée des actionnaires	19/10/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
SFL - 3 <sup>e</sup> trimestre 2011	4/11/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Octobre 2011	9/11/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL remporte le trophée « Ville & Avenir »	30/11/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Avis aux titulaires d'options d'achat d'actions	19/12/2011	Bulletin des Annonces Légales Obligatoires	<a href="http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo">http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo</a>
Bénilde Escouboué rejoint la Société Foncière Lyonnaise	23/12/2011	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité de la Société Foncière Lyonnaise	2/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
CBRE Global Investors, leader mondial de la gestion d'actifs immobiliers s'installe à Edouard VII	3/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Novembre et Décembre 2011	20/1/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
SFL : Résultats annuels 2011 Attribution gratuite d'actions de performance ( Publication articles 212-4 5° et 212-5 6° du RG de l'AMF ) ( Publication Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF )	16/2/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Jean-Luc Potier quitte la Société Foncière Lyonnaise	22/2/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>
Informations relatives au nombre total de droits de vote - Janvier 2012	1/3/2012	Société Foncière Lyonnaise	<a href="http://www.fonciere-lyonnaise.com">http://www.fonciere-lyonnaise.com</a>

## Table de concordance

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables		156
1.2 Attestation des personnes responsables		156
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>		157
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	39 à 45	
<b>4. Facteurs de risque</b>		
4.1 Risque de liquidité		23
4.2 Risque de contrepartie		23
4.3 Risque de change		23
4.4 Risque de taux d'intérêt		23
4.5 Risque lié aux conditions macroéconomiques et au marché de l'immobilier		25
4.6 Risque lié à l'environnement concurrentiel		26
4.7 Risques liés aux locataires		26
4.8 Risques liés à la disponibilité et au coût du financement		26
4.9 Risques liés à la perte de personnes clés		27
4.10 Risques liés à la sous-traitance et autres prestataires de services		27
4.11 Risques relatifs à l'environnement réglementaire		27
4.12 Risques administratifs		28
4.13 Risques de voisinage		28
4.14 Risques liés à l'actionnaire majoritaire		28
4.15 Risques fiscaux liés au statut des SIIC		28
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	11	
5.2 Investissements		6
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	21 à 27	5
6.2 Principaux marchés	13 à 17	
6.3 Événements exceptionnels	NA	NA
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		163
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle		26
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Description sommaire du Groupe	1	162
7.2 Liste des filiales importantes		10

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	48 à 53	92, 101, 111, 113, 122, 126, 132, 133, 135
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	29 à 33	27, 49 à 52
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière		6 à 9, 86
9.2 Résultat d'exploitation		8, 128
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Informations sur les capitaux	43, 44	10, 86 à 88, 95, 105, 117, 127, 135
10.2 Source et montant des flux de trésorerie		88, 90, 97, 122
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	42, 43	23 à 25, 90, 106 à 108, 114 à 116, 131, 136, 137, 141
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur		23 à 25, 90, 106 à 108, 114 à 116, 131, 136, 137, 141
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2 et 8.1	NA	NA
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	NA	NA
<b>12. Information sur les tendances</b>		
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente		23
12.2 Tendances connues, incertitudes, demandes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influencer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur	18, 19, 26, 27	23
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	NA	NA
<b>14. Organes d'administration, de direction et direction générale</b>		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du Conseil d'administration et à la Direction générale	8, 9	11, 12, 56 à 68
14.2 Conflits d'intérêts		59, 67
<b>15. Rémunération et avantages</b>		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature		13 à 22, 47
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages		19
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels		56
16.2 Contrats de service liant les membres du Conseil d'administration ou de direction prévoyant l'octroi d'avantages		20 à 22
16.3 Informations sur les comités	9	68, 69
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise		11, 13, 56

Thèmes (Rubriques de l'annexe I du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Nombre de salariés		46
17.2 Participation et stock-options		17 à 19, 38
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur		48
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	45	34, 35
18.2 Existence de droits de vote différents		34, 35
18.3 Contrôle de l'émetteur		28, 34, 41
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle		41
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		
		68
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1 Informations financières historiques		54, 169
20.2 Informations financières proforma	NA	NA
20.3 États financiers		126 à 143
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles		147 à 152
20.5 Date des dernières informations financières		169
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	NA	NA
20.7 Politique de distribution des dividendes		37
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage		32
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		23
<b>21. Informations complémentaires</b>		
21.1 Capital social		160
21.2 Acte constitutif et statuts		159, 160
<b>22. Contrats importants</b>		
		163
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		
		163
<b>24. Documents accessibles au public</b>		
		164, 165
<b>25. Informations sur les participations</b>		
		10, 11

## Table thématique du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des Marchés Financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'art. 222-3 du règlement général AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	126 à 143
2. Comptes consolidés	86 à 122
3. Rapport de gestion	5 à 83
4. Déclaration du responsable	156
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	147 à 148
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	157
7. Rapport du Président (article L. 225-37 du Code de commerce)	56 à 75
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président	149

### Informations financières historiques

Comptes et rapports des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2011 : voir la table ci-dessus.

En application de l'article 2012 du règlement général de l'AMF, les éléments suivants sont inclus par référence :

- Les comptes consolidés de l'exercice 2009 établis selon les normes IFRS, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférent figurant respectivement en pages 85 à 125 et 150-151 du document de référence (cahier juridique et financier) 2009 déposé auprès de l'AMF le 13 avril 2010 sous le numéro D.10-0249.

- Les comptes consolidés de l'exercice 2010 établis selon les normes IFRS, ainsi que le rapport des contrôleurs légaux y afférent figurant respectivement en pages 127 à 167 et 194-195 du document de référence (cahier juridique et financier) 2010 déposé auprès de l'AMF le 20 avril 2011 sous le numéro D.11-0337.

## Création et réalisation

TERRE DE SIENNE | [www.terredesienne.com](http://www.terredesienne.com)

## Crédits photos

Corbis – Shutterstock



SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

Société anonyme au capital de 93 057 948 euros  
Siège social : 40, rue Washington - 75008 Paris  
Tél. : + 33 (0) 1 42 97 27 00 - Fax : + 33 (0) 1 42 97 27 26  
[www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)  
552 040 982 RCS Paris

